PLU

Plan Local d'Urbanisme

# 1. RAPPORT DE PRESENTATION

## 1.2 – Dispositions du PLU

PLU APPROUVE
Par délibération du 30 mai 2007
modifié les 30 septembre 2009, 29 septembre 2010, 29 juin 2011 et 18 décembre 2013.

VILLE DE VINCENNES

**1 L'élaboration du projet : les choix retenus ..... 3**

***1.1. Un projet qui respecte les objectifs fondamentaux d'aménagement et d'urbanisme .....3***

***1.2. Un projet en réponse aux enjeux majeurs de la commune.....5***

1.2.1. Améliorer le fonctionnement de la ville.....6

1.2.2. Conforter la diversité de la ville .....7

1.2.3. Développer la qualité de la ville.....8

**2 Les choix retenus pour établir la règle d'urbanisme..... 10**

***2.1. Les grands principes du zonage .....10***

2.1.1. Des zones délimitées au regard de leur forme urbaine .....12

2.1.2. Des zones délimitées au regard de leur vocation.....27

***2.2. Les dispositions réglementaires .....30***

2.2.1. Mode d'emploi du règlement du PLU .....30

2.2.2. Les règles partagées par toutes les zones.....33

2.2.3. Les règles relatives à la forme urbaine.....37

***2.3. Les dispositions particulières.....46***

2.3.1. Les prescriptions réglementaires graphiques.....46

2.3.2. Les servitudes d'urbanisme particulières .....48

2.3.3. La protection du patrimoine naturel et urbain .....52

**3 Le passage du POS au PLU ..... 59**

***3.1. L'évolution du contexte législatif .....59***

***3.2. Évolution du zonage et des règles d'urbanisme.....60***

3.2.1. Le POS, une lecture monolithique de la ville.....60

3.2.2. Le PLU, un meilleur respect de la diversité morphologique .....61

3.2.3. L'évolution de la superficie des zones.....62

**4 L'évaluation des incidences des orientations du projet sur l'environnement .. 63**

# 1 L'élaboration du projet : les choix retenus

L'élaboration du projet d'aménagement et de développement durable (PADD) de Vincennes a été conduite afin d'établir un projet global et cohérent, à partir :

- d'une réflexion sur la mise en œuvre locale des principes exprimés à l'article L.121-1 du code de l'urbanisme (cf ci-après) ;

- des enseignements du diagnostic (cf partie 1 du rapport de présentation), qui repose sur une analyse des composantes et du fonctionnement du territoire, dont les données ont nourri la réflexion.

Dans cette perspective, la démarche qui a été adoptée pour définir le projet d'aménagement et de développement durable s'est déroulée en deux temps. Tout d'abord, les enjeux d'aménagement ont été identifiés à partir des éléments de diagnostic. Ensuite, les orientations d'aménagement (générales et détaillées) ont été formulées en réponse aux constats dressés et en lien avec les options politiques retenues.

Cette démarche a permis d'élaborer un projet qui répond à la volonté communale de conforter l'équilibre urbain et tirer davantage parti de ses atouts.

La mise en œuvre de ce projet s'articule autour de trois thèmes :

- le fonctionnement de la ville ;
- la diversité de la ville ;
- la qualité de la ville.

Ces trois thèmes correspondent aux objectifs fondamentaux d'équilibre de l'article L.121-1 du code de l'urbanisme.

## 1.1. Un projet qui respecte les objectifs fondamentaux d'aménagement et d'urbanisme

Les objectifs d'aménagement et d'urbanisme prévus à l'article L.121-1 du code de l'urbanisme sont des objectifs généraux, qui s'appliquent à l'ensemble du territoire national. Il s'agit, grâce aux documents d'urbanisme, de déterminer les conditions permettant d'assurer :

- l'équilibre entre le développement urbain et la protection des espaces naturels ;
- la diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat ;
- la protection de l'environnement et du patrimoine bâti.

Ces objectifs d'ordre général trouvent des réponses adaptées au contexte local dans le projet d'aménagement et de développement durable.

➢ **L'équilibre entre le développement urbain et la protection des espaces naturels**

Marquée par un tissu urbain dense et varié, Vincennes se positionne dans la continuité de l'urbanisation parisienne de forte densité avec peu d'espaces naturels. Ville entièrement constituée, l'urbanisation de Vincennes ne peut s'étendre géographiquement. L'évolution de la ville est donc centrée sur le renouvellement urbain.

La notion d'équilibre entre espace bâti et espace naturel apparaît plutôt comme une notion de « déséquilibre » à Vincennes, si l'on ne tient compte que de ses limites administratives, qui excluent le bois de Vincennes et encadrent des îlots densément bâtis (0,4 m² d'espace vert par habitant en 2004). Cependant, cet équilibre est réel si l'on tient compte de « l'espace vécu » des vincennois, qui intègre le bois de Vincennes, espace naturel et boisé de 995 hectares.

Vincennes, dans son projet d'avenir, prend en compte cet objectif général qui tend vers un équilibre adapté entre espace urbain et espaces naturels, en insistant, dans les orientations du PADD, sur la nécessité d'améliorer les espaces publics et notamment de créer, autant que faire se peut, des espaces verts de proximité. Ainsi, l'aménagement des couvertures du RER en espaces verts, le traitement paysager des abords du château ainsi que l'aménagement de plusieurs squares ou espaces publics de proximité participent à la recherche d'un équilibre et d'une complémentarité entre les espaces de la ville.

- **La diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale de l'habitat**

<u>En matière de diversité des fonctions urbaines</u>

Vincennes est une ville diversifiée où s'entremêlent de multiples fonctions urbaines. Elle regroupe essentiellement des quartiers résidentiels mais accueille également un tissu commercial dynamique ainsi que des activités économiques variées.

Vincennes bénéficie, en effet, d'une attractivité économique évidente qui repose sur son excellent niveau de desserte et la qualité de son environnement de travail.

Cependant, le diagnostic a permis de mettre en évidence une tendance à la fragilisation du tissu économique. Dans ce cadre, le projet de la commune met l'accent sur le maintien de la vitalité économique et prévoit d'offrir de nouvelles possibilités pour le développement des activités à travers les règles d'urbanisme. Le PADD énonce clairement la volonté de la commune de préserver la diversité des fonctions urbaines dans l'orientation « Maintenir la vitalité économique, commerciale et touristique ». Il s'agit de conforter les pôles d'activités, tel que le centre ville commercial, mais également d'encourager à la répartition harmonieuse des habitants et des emplois, en favorisant l'implantation de services et de bureaux dans certains secteurs de la ville.

Enfin, la répartition équilibrée des équipements sur le territoire communal participe à la mise en œuvre de cette mixité des fonctions urbaines.

<u>En matière de mixité sociale de l'habitat</u>

La question de la mixité sociale de l'habitat est un enjeu clairement identifié par la commune.

Le maintien de la diversité sociologique et générationnelle de la population de Vincennes passe par une diversité de l'habitat. Cette préservation de la diversité de l'habitat s'accompagne d'une lutte contre l'insalubrité, ce qui suppose une action forte de la collectivité. A ce titre, la commune a mis en œuvre plusieurs dispositifs opérationnels de type conventionnement, OPAH, périmètres d'études qui contribuent à l'éradication de l'insalubrité. En 2003, la Ville a signé une convention d'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) portant sur les quartiers ouest. Par ailleurs, l'identification et le traitement des logements soumis au régime de la loi de 1948 (7,2% du parc de logement), logements qui s'apparentent à du « logement social de fait » doit permettre le maintien sur place des populations occupantes.

L'offre de logements sociaux doit également évoluer avec pour objectif l'augmentation globale du parc. Divers dispositifs réglementaires inscrits dans le PLU participent à la mise en œuvre de cet objectif.

- **L'utilisation économe de l'espace, le respect de l'environnement et la mise en valeur du patrimoine**

Depuis son origine, la ville, dans son développement quotidien consomme les sols et les ressources naturelles de son territoire. L'utilisation économe du territoire consiste à privilégier des modes de vie et de déplacements moins gourmands en énergie et moins polluants.

Dans le projet d'aménagement et de développement durable, l'orientation « Améliorer la qualité de la ville » exprime la volonté communale de composer la ville dans le respect de l'environnement tout en valorisant le patrimoine.

Ainsi, le développement de la ville doit prendre en compte la nécessité de réduire les pollutions et les nuisances à la source en promouvant des normes de constructions qui respectent l'environnement. La gestion des déchets doit permettre d'en assurer le tri et le recyclage.

La recherche d'une plus grande qualité urbaine repose également sur la valorisation des paysages et la protection des éléments de bâtis d'intérêt local.

## 1.2. Un projet en réponse aux enjeux majeurs de la commune

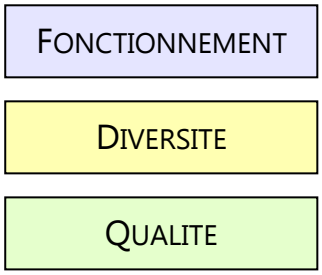
Vincennes est une ville constituée, bâtie dans sa quasi-totalité, où le renouvellement urbain et la réhabilitation de l'existant sont un des enjeux forts. Ayant atteint aujourd'hui un équilibre entre densité et capacités d'accueil démographiques générant une urbanité et un cadre de vie apprécié des habitants, Vincennes est une ville attractive. Cet équilibre optimal permet le maintien d'un dynamisme économique et notamment commercial qui participe à l'image de qualité de vie de Vincennes.

Dans ce contexte, le PLU a pour objectif de maintenir les équilibres du territoire en évitant une densification supplémentaire du tissu urbain et une trop grande augmentation de la démographie, en tirant davantage parti des atouts de la ville, tout en préservant la diversité de la composition de la population.

La mise en œuvre de ce projet s'articule autour de trois notions clés qui traduisent les différentes orientations thématiques du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD).

Ces trois notions, fonctionnement – diversité – qualité, se retrouvent transversalement dans le PADD et participent, de manière complémentaire, à chacune des orientations thématiques.

Dans la rédaction du PADD, leur transversalité est matérialisée par une activation ou non de ces notions dans chacune des 7 orientations thématiques.



### 1.2.1. Améliorer le fonctionnement de la ville

Le territoire communal est aujourd'hui totalement urbanisé. L'évolution de la ville doit donc être pensé en terme de renouvellement urbain à la lumière d'un certain nombre de critères liés au positionnement et aux caractéristiques de la ville :

- la proximité de Paris ;
- le très bon niveau de desserte par les infrastructures de transport, notamment de transport en commun ;
- un tissu bâti de qualité, diversifié comprenant des éléments d'intérêt patrimonial ;
- un tissu économique dynamique au sein du bassin de vie de l'est parisien et une vitalité commerciale ;
- le caractère qualitatif de la proximité du bois de Vincennes.

Ces atouts, desquels résultent la richesse et l'attractivité de la ville, doivent être valorisés afin de maintenir l'identité de la ville de Vincennes.

**ORIENTATION**

| | |
|---|---|
| **Maintenir les équilibres** | Maintenir l'équilibre entre population et territoire |
| | Maintenir l'équilibre entre population et équipements |
| | Maintenir l'équilibre entre habitat et activité |

La richesse de Vincennes réside dans la mixité des fonctions urbaines plus ou moins forte selon les quartiers. Un tissu d'activités artisanales et tertiaires s'est développé de manière diffuse dans le tissu urbain, alors que le centre ville concentre l'attractivité commerciale. Les emplois et les activités économiques insufflent un dynamisme au quotidien. Toutefois, on constate aujourd'hui une tendance à la résidentialisation de la ville.

Intégré dans le bassin de vie de l'est parisien aux complémentarités économiques et sociales et positionnée à proximité de grands pôles économiques, Vincennes doit conforter son attractivité économique, source d'animation, d'emplois et de ressources financières pour la ville. Il convient également d'intégrer le tourisme comme vecteur économique en tirant parti de l'attrait touristique que représente le château.

**ORIENTATION**

| | |
|---|---|
| **Maintenir la vitalité économique, commerciale et touristique** | Conforter le centre ville |
| | Soutenir les pôles de quartier |
| | Renforcer l'offre en matière de services et de bureaux |
| | Tirer profit du potentiel touristique du château |

Intégré dans un système de transport à plus large échelle, Vincennes dispose d'une accessibilité satisfaisante tant au niveau routier qu'au niveau des transports en commun. Les axes de circulation majeurs engendrent certes des nuisances externes, mais la ville dispose également d'un réseau de voies de desserte bien calibré et plus calme. Cette hiérarchie des flux doit perdurer afin de concourir à l'apaisement des circulations automobiles, au profit du développement des circulations douces. En effet, l'échelle du territoire communal est tout à fait adaptée à l'utilisation des modes de déplacement doux (vélos, marche…) dans la mesure où ces déplacements peuvent s'appuyer sur un réseau et des continuités dans les cheminements.

**ORIENTATION**

| | |
|---|---|
| **Faciliter les déplacements** | Adapter la fonction de chaque axe à sa vocation |
| | Améliorer la desserte des quartiers est |
| | Organiser un meilleur rabattement des circulations douces vers la gare RER et le centre ville |
| | Améliorer l'interconnexion des différents réseaux |
| | Donner plus de place aux liaisons piétonnes dans la ville |

### 1.2.2. Conforter la diversité de la ville

La diversité de Vincennes repose sur la diversité des fonctions urbaines, dont il est question dans la partie précédente, ainsi que sur la diversité des formes d'habitat avec pour corollaire une diversité des formes urbaines.

La diversité des formes d'habitat (grand immeuble, maison individuelle, petite copropriété, …) propose une offre de logement diversifiée qui répond aux besoins d'une population variée. Cependant, les conditions de logement, inégales dans leur qualité, doivent être améliorées pour tendre vers un confort global du parc de logement. Avec un parc de logement ancien et un fort taux de vacance des logements, la ville doit encourager activement les opérations d'amélioration des conditions d'habitat tout en veillant au maintien des populations.

L'élargissement du parc de logements aidés est une nécessité pour permettre l'accueil de toutes les générations et de toutes les catégories de population. De cet enjeu découle le maintien d'une diversité sociologique à Vincennes.

**ORIENTATION**

| | |
|---|---|
| **Conforter la diversité de l'habitat** | Réhabiliter plutôt que reconstruire |
| | Améliorer la qualité des logements |
| | Permettre à chacun de réaliser son parcours résidentiel |

La densité urbaine est l'héritage de l'histoire urbaine de la commune qui s'est faite par développements urbains spontanés et successifs d'ouest en est. Cet héritage est à l'origine de l'extrême diversité qui caractérise le paysage urbain de Vincennes et qui se retrouve tant dans des formes urbaines originales que dans la grande variété des morphologies bâties. Cette diversité est une grande richesse pour Vincennes car elle participe à l'identité et à l'authenticité de la ville et constitue son charme. Le tissu urbain vincennois se caractérise par une imbrication des formes urbaines où se côtoient divers styles architecturaux et diverses formes de bâtis.

Trois types d'espaces se côtoient dans le tissu urbain vincennois : les espaces patrimoniaux dont la composition et la qualité marquent le paysage, les espaces « typiques » où s'entremêlent les styles, les fonctions et les volumétries et enfin, les espaces de rénovation correspondant aux secteurs mutables au sein desquels il s'agit de reconstruire la ville sur la ville.

La diversité des formes urbaines est présente dans chacun de ces espaces et doit être préservée afin de composer un paysage urbain de qualité.

**ORIENTATION**

| | |
|---|---|
| **Préserver la diversité des formes urbaines** | Préserver les espaces patrimoniaux |
| | Améliorer l'espace « typique » de Vincennes |
| | Encadrer l'espace de rénovation |

### 1.2.3. Développer la qualité de la ville

La qualité se retrouve dans de multiples facettes de la ville : son architecture, son patrimoine, son accessibilité, ses équipements, son offre commerciale, … son cadre de vie. Cependant, certains éléments peuvent être améliorés comme la qualité des logements, la qualité des espaces publics et des paysages.

L'espace public remplit plusieurs fonctions, la première avant tout fonctionnelle étant d'assurer la circulation des biens et des personnes. Il remplit aussi des fonctions sociales : c'est l'espace où les citadins se rencontrent, se détendent, un espace d'animation et d'événements (marchés, fêtes, etc.). Enfin, l'espace public remplit une fonction éminemment symbolique qui donne son image à la ville : c'est l'écrin qui met en perspective les bâtiments. À Vincennes, ces espaces publics sont relativement restreints. Certaines potentialités s'offrent encore à la ville pour améliorer ces espaces de rencontres et de loisirs. Ainsi, le traitement des abords du château ainsi que les couvertures du RER constituent des opportunités d'aération du tissu urbain et de valorisation des espaces environnants.

L'aménagement des rues, des carrefours et des places doit également être réalisé avec soin afin de permettre un usage équilibré de ces espaces par tous les utilisateurs. Il s'agit de valoriser le cadre bâti grâce à des espaces publics de qualité et de calibrer les formes urbaines au regard de la configuration et de la vocation de l'espace public environnant.

**ORIENTATION**

| | |
|---|---|
| **Améliorer les espaces publics** | Aménager et créer des espaces publics |
| | Valoriser l'interface entre le château et la ville |
| | Traiter les franges et les entrées de ville |
| | Traiter les axes en fonction de leur vocation |

La qualité environnementale, élément fondateur du développement durable, doit être présente dans chaque action engagée à l'échelle de la ville.

Ainsi, la qualité des paysages et du cadre bâti doit être recherchée. La préservation de cœurs d'îlots végétalisés, le renforcement de la trame verte et la vigilance quant à l'aspect extérieur des constructions sont autant d'éléments qu'il convient de prendre en compte dans le cadre du développement de la qualité urbaine.

Au niveau environnemental, les nuisances sonores liées aux infrastructures de transport seront atténuées grâce à la couverture des voies du RER. Les autres nuisances, liées à la cohabitation des fonctions urbaines, notamment dans un environnement résidentiel, devront être traitées à la source afin de permettre le maintien de la diversité et de la mixité des fonctions urbaines. Des techniques constructives, respectueuses de l'environnement, seront encouragées et pratiquées dans le cadre de bâtiments publics.

Enfin, la gestion des déchets actuellement marquée par la généralisation du tri des ordures ménagères sera davantage facilitée grâce à la réalisation, dans les constructions, de locaux spécifiques dédiés à la collecte sélective de ces déchets.

## ORIENTATION

| | |
|---|---|
| **Rechercher une plus grande qualité environnementale** | Améliorer la qualité des paysages |
| | Améliorer la qualité du cadre de vie dans le respect du principe de développement durable |
| | Poursuivre une politique de collecte sélective des déchets |

# 2 Les choix retenus pour établir la règle d'urbanisme

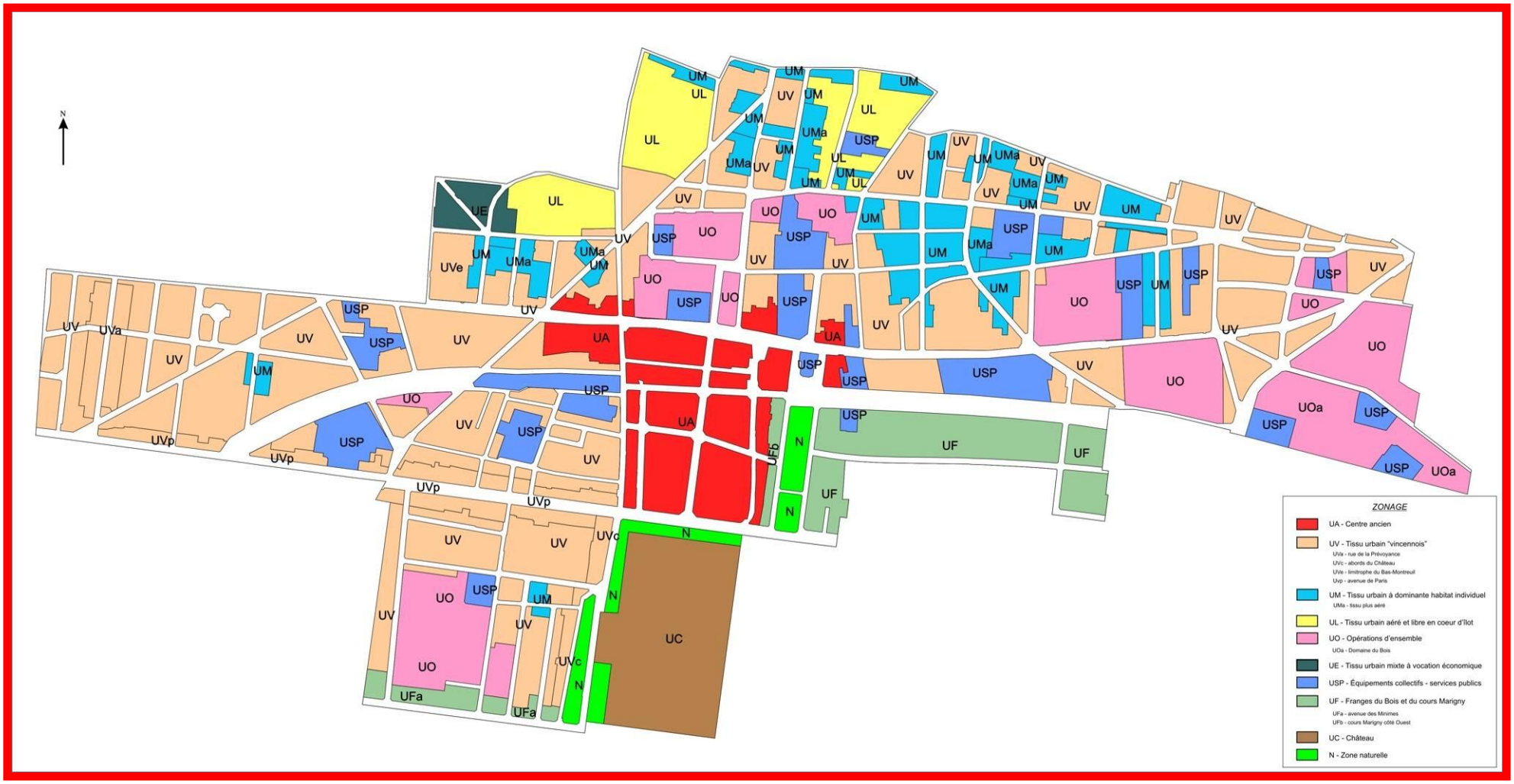
## 2.1. Les grands principes du zonage

Le zonage retenu pour le PLU résulte d'une volonté d'adaptation du zonage à la diversité des formes et des fonctions urbaines présentes sur le territoire vincennois. Alors que le POS ne comptait que trois zones urbaines, une zone à urbaniser et une zone naturelle, le PLU regroupe 10 zones, dont 9 zones urbaines.

La délimitation des zones est le résultat de l'analyse des formes urbaines et des vocations particulières de certains sites. Ainsi, 7 zones ont été délimitées à la suite d'une analyse des typologies bâties et des caractéristiques morphologiques du tissu urbain, alors que c'est l'affectation et la vocation spécifiques de certains secteurs qui a permis de délimiter les 3 autres zones.

| | |
|---|---|
| **Zones définies au regard de leur forme urbaine** | UV – tissu urbain « vincennois »<br>UA – centre ancien<br>UL – tissu aéré, libre en cœur d'îlot<br>UE – tissu urbain mixte à vocation économique<br>UM – tissu urbain à dominante d'habitat individuel<br>UF – franges du bois et du Cours Marigny<br>UO – tissu d'opérations d'ensemble |
| **Zones définies au regard de leur vocation** | USP – constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif (CINASPIC) et services publics<br>UC – château<br>N – zone naturelle |

Plan de zonage schématique du PLU


N
ZONAGE
UA - Centre ancien
UV - Tissu urbain "vincennois"
UVa - rue de la Prévoyance
UVc - abords du Château
UVe - limitrophe du Bas-Montreuil
Uvp - avenue de Paris
UM - Tissu urbain à dominante habitat individuel
UMa - tissu plus aéré
UL - Tissu urbain aéré et libre en coeur d'îlot
UO - Opérations d'ensemble
UOa - Domaine du Bois
UE - Tissu urbain mixte à vocation économique
USP - Équipements collectifs - services publics
UF - Franges du Bois et du cours Marigny
UFa - avenue des Minimes
UFb - cours Marigny côté Ouest
UC - Château
N - Zone naturelle

## 2.1.1. Des zones délimitées au regard de leur forme urbaine

### *2.1.1.1 Les formes urbaines traditionnelles du centre ville (UA)*

- **Territoire concerné**

Cette zone correspond au centre ville historique, animé, attractif et multifonctionnel.

Son contour est défini au regard de la morphologie du bâti ancien majoritairement représenté dans le centre. A ce titre, les deux côtés de la rue de Montreuil ne sont pas situés dans la même zone, puisqu'ils n'ont pas la même forme urbaine : le côté Est est marqué par un habitat type villageois alors que le côté ouest est occupé par de majestueux immeubles haussmanniens. De même, les îlots ayant une façade sur la rue Raymond du Temple et sur le Cours Marigny appartiennent à deux zones différentes car ils sont composés de deux formes urbaines distinctes.

La partie située au nord du château délimitée par les rues de Montreuil, de Fontenay, le cours Marigny et l'avenue de Paris, correspond au site inscrit des quartiers anciens (inscrit par arrêté le 28 janvier 1976), dont la vocation est de conserver le caractère pittoresque de ce site ainsi que son animation.

- **Fonctions urbaines**

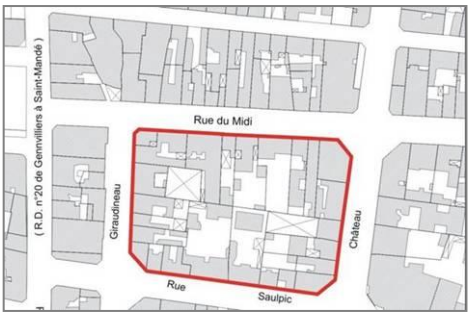
Cette zone multifonctionnelle regroupe au sein d'un même tissu urbain diverses fonctions urbaines : habitat, commerces, équipements, services, artisanat, activités économiques tertiaires…

Les activités de commerces et de services sont présentes dans la quasi-totalité des rez-de-chaussées qui sont surélevés.

### ➢ Caractéristiques morphologiques

La zone du centre ancien est caractérisée par des constructions de diverses époques, implantées sur un parcellaire étroit (taille moyenne des parcelles : 350 m²). L'emprise au sol des constructions par parcelle est importante, en majorité supérieure à 60% et pouvant atteindre 100%. De fait, les espaces libres au sein des parcelles sont très restreints et parfois inexistants. Les cours sont parfois occupées par des constructions légères servant de réserves pour les commerces.

Les constructions sont implantées à l'alignement de la voie formant des fronts urbains qui structurent l'espace public de la rue. À l'angle de deux rues, les constructions sont généralement marquées par un pan coupé de largeur variable.




La hauteur moyenne des constructions s'établit autour de 12 mètres (R+3). Cependant, les différences d'épannelage sont très fréquentes et participent au charme et à l'ambiance urbaine du centre ancien.

Les constructions sont de styles architecturaux et d'époques variés. Ainsi, témoin de l'origine de Vincennes, le centre ancien regroupe des constructions de type « habitat villageois » (commerce en RdC et un étage d'habitat) et de nombreux immeubles collectifs marqués par différents styles : immeubles haussmanniens avec combles, immeubles de style Louis Philippe datant de la 1ère moitié du XIXème siècle, immeubles de style éclectique, immeubles en brique ou constructions plus récentes. L'écriture architecturale prédominante correspond à des immeubles de 3 ou 4 étages sans combles, marqués par une façade lisse et la présence de volets en bois qui accentue la régularité des ouvertures.

Variété d'épannelages
Rue Robert Giraudineau

Habitat villageois
Rue de Fontenay

Immeuble haussmannien
Avenue du Château

Traitement des angles
Avenue du Château

### ➢ Objectifs réglementaires

Dans la zone centrale, il s'agit de préserver la morphologie urbaine, relativement basse et irrégulière, en permettant la réhabilitation du patrimoine existant.

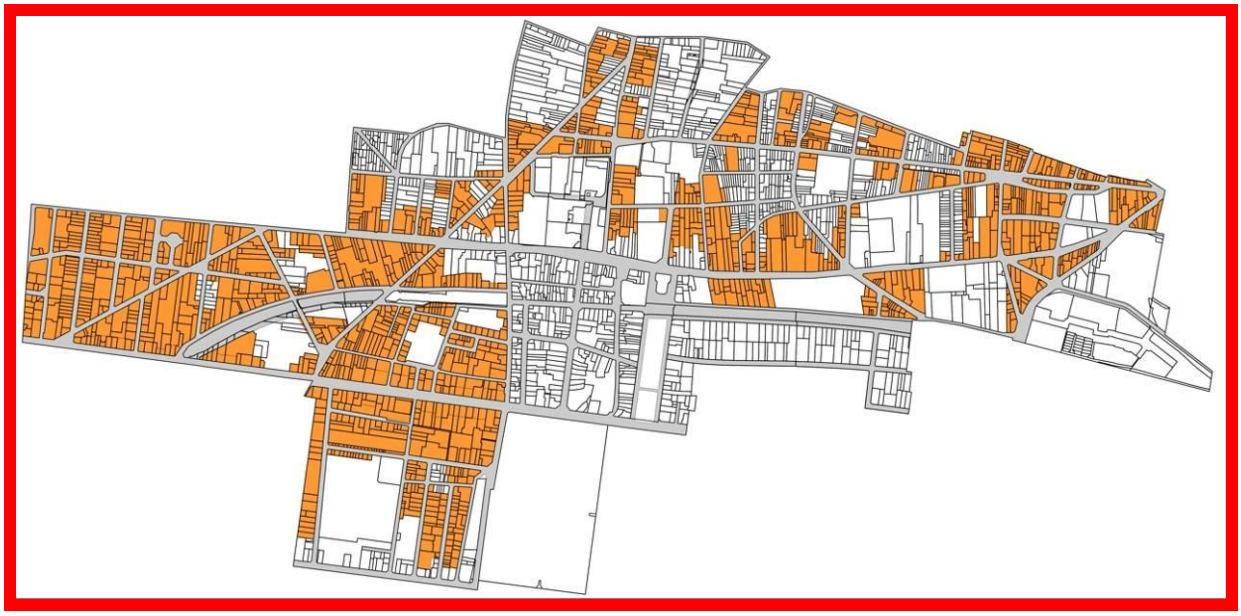
Il s'agit également de maintenir, voire développer, le caractère multifonctionnel de la zone afin de conserver et renforcer son attractivité. Les fonctions centrales doivent être confortées en offrant de bonnes conditions d'accueil pour les activités, commerces, services et constructions et CINASPIC. Des dispositions particulières relatives à la densité des constructions permettent d'encourager les activités économiques.

La zone UA ne comprend pas de secteurs.

### *2.1.1.2 Le tissu urbain typique vincennois (UV)*

- **Territoire concerné**

Cette zone recouvre la moitié du territoire communal. Elle regroupe le tissu urbain diversifié le plus répandu à Vincennes.



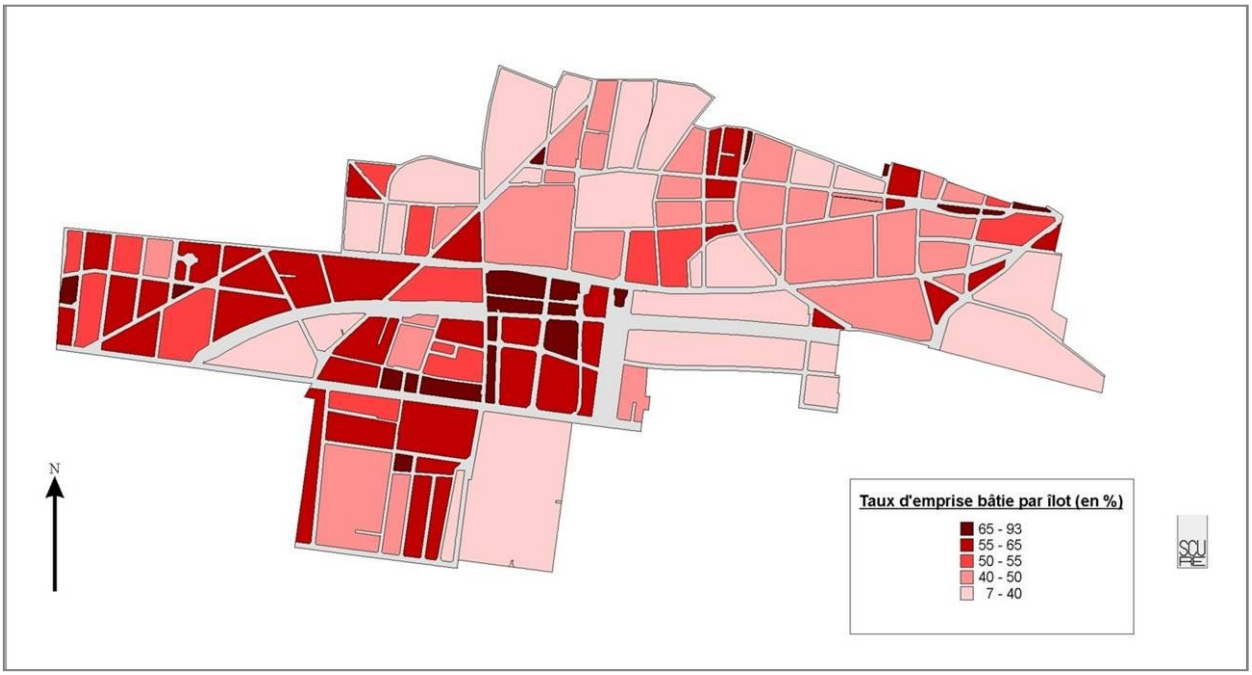
- **Fonctions urbaines**

Cette zone se caractérise par un tissu urbain mixte. Si l'habitat collectif est dominant, la mixité des fonctions, avec la présence de commerces de proximité, d'activités artisanales (type garages automobiles, imprimerie…), et de locaux destinés à des activités tertiaires, est une caractéristique forte.

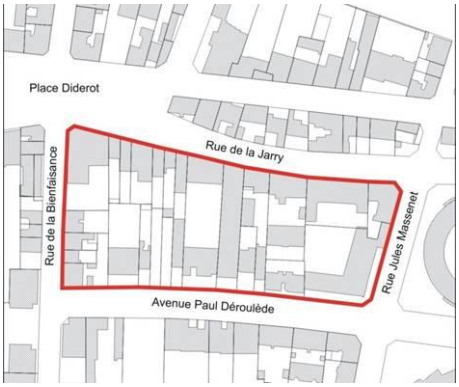
Les activités artisanales, tertiaires ou de commerce sont présentes soit en rez-de-chaussée des immeubles, soit elles occupent un site propre. Elles sont réparties dans l'ensemble de la zone et sont, de manière générale, intégrées au tissu urbain existant, ne constituant pas d'emprise particulière créant des coupures.

- **Caractéristiques morphologiques**

Cette zone est caractérisée par des constructions de diverses époques, implantées sur un parcellaire de taille variable (majoritairement de moins de 1 000m²). L'emprise bâtie par îlot est importante, puisqu'elle est supérieure à 50% en moyenne. Les densités bâties sont cependant différentes entre l'ouest et l'est de la ville. Dans le prolongement des quartiers parisiens, le secteur ouest de la commune est plus dense (taux d'emprise bâtie par îlot supérieure à 55%), alors que dans la partie est de la commune la densité bâtie est moins importante (inférieure à 50%), comme le montre la carte ci-après.




Les constructions, à l'avant des parcelles, sont généralement implantées à l'alignement de la rue et sur les deux limites séparatives, formant ainsi des fronts urbains continus ou semi-continus, comme le montre le schéma ci-contre.




Les constructions qui composent cette zone sont essentiellement des immeubles collectifs dont la hauteur est très variable, allant de R+1+ combles à R+8. Cependant, la hauteur moyenne peut être estimée à R+4. La présence d'un habitat individuel est marginale : quelques maisons individuelles disséminées dans le tissu urbain ou un alignement de maisons de ville.

Les styles architecturaux représentés dans cette zone sont également hétéroclites : immeubles de rapport en brique des années 1930, immeubles haussmanniens avec balcons filants, immeubles de style éclectique, tissu urbain type faubourien avec des immeubles à façades « lisses » et volets en bois, ou encore des immeubles plus récents, relativement hauts et implantés sur de grandes emprises foncières restructurées.

La diversité des styles architecturaux engendre des formes de toitures multiples, des éléments de façades et de modénatures diversifiés, ainsi que la présence de lucarnes ou de combles.

Rue des Laitières

Angle rue de Fontenay / av des Vorges

Angle rue J Massenet / Jarry

### ➢ Objectifs réglementaires

Il s'agit, dans cette zone, de préserver la mixité des fonctions urbaines et donc de permettre l'évolution mesurée des activités existantes.

Afin de permettre un renouvellement urbain harmonieux et tout en ayant le souci de contenir la densification de l'espace, il s'agit dans cette zone, de privilégier la consolidation des fronts urbains continus et donc de combler certaines « dents creuses ». La structure des îlots, bâtis en périphérie et libres en cœur d'îlot est privilégiée.

Regroupant des constructions de styles et d'époques variés, l'entretien et l'aménagement des constructions existantes, tels que les surélévations ou l'aménagement de combles sont prévus.

### ➢ Les secteurs de la zone UV

**Le secteur UVa**, correspond à la rue de la Prévoyance. Un secteur particulier a été délimité pour prendre en compte certaines caractéristiques morphologiques particulières méritant des dispositions spécifiques permettant leur maintien : régularité du foncier, volumétrie des constructions, composition des façades et des toitures.

**Le secteur UVe**, correspond à l'îlot situé en limite de la commune de Montreuil, bordé par les rues de la Paix, de Belfort et de Fontenay. Dans ce secteur, limitrophe du site économique du Bas-Montreuil, l'implantation des constructions à destination d'activités économiques et de services est encouragée afin de créer une complémentarité fonctionnelle avec le Bas-Montreuil. Grâce à un COS plus élevé pour les activités, celles-ci sont favorisées, sans pour autant pénaliser l'habitat existant qui bénéficie de possibilités d'extension et d'aménagement.

**Le secteur UVp,** correspond aux abords de l'avenue de Paris. Ce secteur spécifique a été délimité au regard de la largeur de la voie (environ 30 mètres), de sa fonction d'axe structurant et de sa vocation économique. L'objectif recherché est de faciliter l'implantation de constructions à destination d'activités économiques, grâce à un COS plus élevé pour ces destinations.

**Le secteur UVc**, correspond aux abords du château, le long de l'avenue du Général de Gaulle, il constitue un vis-à-vis à valoriser par rapport au site du château.

Rue de la Prévoyance

Avenue de Paris

Avenue du général de Gaulle

### *2.1.1.3 Le tissu urbain libre en cœur d'îlot (UL)*

- **Territoire concerné**

Cette zone regroupe de vastes îlots situés dans la partie nord de la commune, dont la caractéristique commune est de disposer de larges cœurs d'îlots non bâtis.

- **Fonctions urbaines**

Cette zone a une vocation principalement résidentielle.

- **Caractéristiques morphologiques**

Cette zone regroupe des îlots peu denses, disposant de vastes cœurs d'îlots. L'emprise bâtie par îlots est inférieure à 40%.

Implantées sur un parcellaire assez large, les constructions sont principalement des immeubles collectifs bâtis dans la seconde moitié du XX$^{ème}$ siècle. Les immeubles récents (construits depuis les années 1980) sont relativement nombreux dans cette zone.

L'implantation des constructions par rapport à la voie est irrégulière, ne formant pas de front urbain continu et homogène. Cependant, bâties à l'avant des parcelles, les constructions sont relativement hermétiques offrant peu de percées visuelles depuis l'espace public. La grande taille du parcellaire permet l'édification de plusieurs fronts bâtis sur un même terrain.

Rue des Meuniers

Rue de la Paix

cœurs d'îlots – rue des Meuniers

- **Objectifs réglementaires**

Dans cette zone, il s'agit de préserver la végétalisation des cœurs d'îlots en incitant une implantation des constructions à l'alignement mais en évitant une densification à l'arrière des terrains.

Par ailleurs, il est prévu, pour les nouvelles constructions, la réalisation d'ouvertures visuelles vers les cœurs d'îlots afin d'améliorer la perception des cœurs d'îlot depuis l'espace de la rue.

La zone UL ne comporte pas de sous-secteurs.

### *2.1.1.4 Le tissu urbain mixte à vocation économique (UE)*

- **Territoire concerné**

Cette zone regroupe une infime partie du territoire communal. Elle se caractérise par une mixité des formes du bâti, liées à des destinations et des époques différentes. Située au nord ouest de la commune, en limite de la commune de Montreuil et notamment du pôle économique du Bas Montreuil, cette zone dispose d'un fort potentiel de renouvellement.

- **Fonctions urbaines**

Cette zone est marquée par une mixité des fonctions urbaines avec la présence d'activités. Ces dernières disparaissent progressivement au profit de l'habitation soit par des opérations de démolition reconstruction, soit par des changements de destination des locaux d'activités (cf, diagnostic p 151). Quelques constructions présentent un état dégradé, voire vétuste et constituent un potentiel de renouvellement et de mutation important.

- **Caractéristiques morphologiques**

Cette zone se caractérise par un parcellaire très étroit et en lanière. La petite taille des unités foncières complexifie les possibilités d'évolution urbaine de ce secteur. De densité intermédiaire, les îlots sont parfois occupés dans leur cœur par des bâtis de types entrepôts, hangars ou bâtiments d'activités.

Les activités existantes organisent une forme urbaine particulière marquée par la présence d'entrepôts en bois, de garages automobiles, de devantures commerciales.

Les formes d'habitat sont diversifiées avec la présence d'alignements de maisons de ville, de petites maisons individuelles isolées sur un terrain, d'immeubles en briques des années 1930, d'immeubles de type faubourien avec des immeubles à façades « lisses » et volets en bois et de quelques opérations plus récentes. Ainsi, rue Gilbert Clerfayt, l'implantation des constructions ne répond pas à une règle générale et globale, ni par rapport à la rue, ni par rapport aux limites séparatives.

Cette zone englobe également, à l'est de la rue de Belfort, le site de l'école privée du bâtiments et des travaux publics (EBTP).

Rue Gilbert Clerfayt

rue Gilbert Clerfayt

rue des Meuniers

- **Objectifs réglementaires**

Dans cette zone, il s'agit d'encourager une requalification du cadre bâti ainsi que de développer le potentiel économique de Vincennes.

Les dispositions réglementaires doivent permettre :

- de privilégier l'implantation de nouvelles activités économiques par l'application de dispositions favorisant les constructions leur étant destinées ;

- d'interdire le changement de destination d'une construction, affectée à un autre usage que l'habitation, vers de l'habitation ;

- d'autoriser les travaux de reconstruction, d'aménagement, d'extension des constructions à destination d'habitation existantes avant l'approbation du PLU.

Ces dispositions garantissent le maintien de la mixité des fonctions urbaines en privilégiant les opérations destinées à la création de bureaux, commerces, activités de service…tout en préservant la possibilité pour les constructions d'habitation de pouvoir évoluer.

Le site de l'EBTP peut évoluer pour permettre à l'école de dispenser son enseignement dans de bonnes conditions, ou éventuellement de connaître un renouvellement urbain en vue de réaliser des locaux destinés à recevoir des activités.

La zone UE comporte un secteur UEe, qui se différencie par un COS plus élevé pour les constructions à destination autre que l'habitat.

### *2.1.1.5 Le tissu urbain type « habitat individuel » (UM)*

- **Territoire concerné**

Cette zone, correspondant à une morphologie urbaine résiduelle tendant à disparaître du paysage vincennois, est dispersée dans la ville. Elle est toutefois principalement localisée dans la moitié nord de la commune, avec notamment les îlots compris entre la rue du commandant Mowat et le boulevard de la Libération ainsi que de manière plus disséminée dans d'autres quartiers de la ville (rue Renon, rue de Belfort, rue du maréchal Maunoury...).

- **Fonctions urbaines**

Cette zone a une vocation principalement résidentielle, avec exceptionnellement des commerces de proximité ou activités disséminés.

- **Caractéristiques morphologiques**

Cette zone regroupe les secteurs au sein desquels la présence d'un habitat de type individuel, agencé de manière spontanée ou organisé sous forme de « lotissement » (rue Émile Dequen, Villa Lamarre…), est dominante. Quelques immeubles collectifs sont cependant présents dans cette zone, généralement en position d'angle.

Ces secteurs sont caractéristiques à Vincennes et témoignent de l'urbanisation « tardive » de la ville, au début du XX$^{ème}$ siècle et jusque dans les années 1970, sous la forme d'un urbanisme d'abord privé (les premiers lotissements). Ainsi, les maisons de ville, les villas et les pavillons, pouvant regrouper plusieurs logements sont majoritairement représentés dans ces secteurs.

Ces espaces à dominante d'habitat individuel forment de petites entités qui sont imbriquées dans des tissus urbains de nature et de densité différentes.

Ces secteurs se caractérisent par une faible hauteur des constructions (≤ à R+2+combles) et un style évoquant la maison individuelle. L'implantation de ces constructions est variable tant sur la parcelle que par rapport à l'espace public, formant des fronts urbains continus ou discontinus.

Plusieurs styles de constructions ont été identifiés.

Les villas bourgeoises sont aujourd'hui pour la plupart enserrées dans un bâti plus récent (immeubles de rapport, immeubles de la seconde moitié du XX$^{ème}$) et sont pourvues d'espaces privatifs végétalisés. Elles sont toujours implantées en retrait par rapport à la voirie et le plus souvent en bordure d'au moins une des limites séparatives.

Rue de Crébillon

Les maisons de villes sont mitoyennes de leurs voisines par leurs deux pignons et se caractérisent par une façade à l'alignement de la rue. Il s'agit du type d'habitat individuel le plus répandu à Vincennes.

Rue de la Liberté

Les maisons dites « isolées » sont disséminées dans la plupart des secteurs du territoire communal. Leur variété en terme de morphologie et d'implantation (en retrait des limites séparatives ou non) en fait des enitités ponctuelles, généralement peu cohérentes.

Boulevard de la Libération

Les villas et les lotissements de pavillons, issus d'un urbanisme privé datant de la fin du XIX$^{ème}$ et début du XX$^{ème}$, prennent la forme de maisons individuelles mitoyennes d'apparence très homogène et ordonnancées le long d'une voie. Elles sont souvent implantées en alignement de voirie et possèdent une hauteur qui s'échelonne de R+1 à R+2. Certaines d'entre-elles sont pourvues d'une cour intérieure pavée qui leur confère une ambiance très particulière.

Villa Lamarre

Au sein de ce tissu urbain à dominante d'habitat individuel, la végétalisation des espaces libres est souvent importante grâce à la présence de jardins à l'arrière des constructions ou grâce à la végétalisation de l'avant de la construction. Parfois, certains garages ont été ajoutés dans l'espace à l'avant des constructions, rompant l'harmonie d'une implantation en retrait.

- **Objectifs réglementaires**

La délimitation de la zone UM s'inscrit dans la volonté d'une préservation des formes urbaines diversifiées, composantes du patrimoine vincennois. L'objectif réglementaire de cette zone est donc de préserver les formes représentatives de « l'habitat individuel ».

Compte tenu du caractère résiduel de cette forme urbaine, la zone UM qui rassemble de petites entités vient en complément d'un autre dispositif réglementaire du PLU : « les ensembles urbains cohérents ». (cf chapitre 2.3.3.1). Les ensembles urbains cohérents identifient, notamment, des groupes de constructions de type « habitat individuel » ayant des caractéristiques particulières permettant de les considérer comme ayant un intérêt patrimonial.

Ces ensembles, disséminés dans la ville, sont classés dans différentes zones urbaines du PLU et non exclusivement en zone UM. En outre, la zone UM intègre également des constructions de type habitat individuel qui ne constituent pas des ensembles cohérents.

Dans cette zone, il s'agit de préserver et de valoriser la morphologie et le paysage urbain, notamment la volumétrie globale et l'ambiance qui s'en dégage sans pour autant figer le bâti.

Ainsi, l'évolution de ces constructions est rendue possible dès lors que les modifications apportées aux bâtiments, voire leur reconstruction, n'ont pas pour conséquence de nuire à l'harmonie générale de leur environnement.

Par ailleurs, cette zone englobe des petits collectifs, qui se sont insérés dans ce tissu urbain marqué principalement par des constructions individuelles. Il convient donc de permettre la gestion, l'entretien et l'évolution de ces petits collectifs, notamment grâce à la prise en compte de leur densité « de fait ».

- **Le secteur de la zone UM**

**Le secteur UMa** correspond à un tissu urbain marqué par la prédominance de constructions de type « habitat individuel » mais également par l'aération de ce tissu. Le secteur UMa a été délimité afin de tenir compte de cette particularité et de prévoir des dispositions spécifiques en terme de densité bâtie et d'occupation du sol.

### *2.1.1.6 Les franges du Bois et du Cours Marigny (UF)*

- **Territoire concerné**

Cette zone est située aux franges du bois de Vincennes et constitue une transition entre les espaces boisés et les espaces urbanisés. Elle borde également le Cours Marigny.

Cette zone correspond, en partie, au site inscrit à l'inventaire des sites et monuments naturels par arrêté du 16 décembre 1980.

On distingue trois secteurs au sein de la zone des franges du Bois : le secteur longeant l'avenue Foch, l'avenue Pierre de Brossolette et le côté est du cours Marigny ; le secteur longeant l'avenue des Minimes et enfin, le coté ouest du cours Marigny.

- **Fonctions urbaines**

Cette zone a une vocation essentiellement résidentielle. Cependant, quelques activités de services, de restauration et de bureaux sont présentes.

- **Caractéristiques morphologiques**

<u>Le secteur longeant l'avenue des Minimes</u>

Ce secteur se caractérise par une vocation mixte (habitat et activité). Le parcellaire assez régulier est principalement occupé par des immeubles de rapport édifiés au début du XX$^{ème}$ siècle.

D'une hauteur moyenne de R+4, les façades de ces immeubles sont composées de briques et de pierre de taille, au milieu desquelles viennent s'intercaler quelques constructions de faible hauteur ou de composition architecturale plus moderne. L'implantation en retrait des constructions ainsi que les grilles de clôture homogènes mettent en valeur les constructions et participent à la cohérence de la zone.

Le secteur longeant l'avenue Foch, l'avenue Pierre de Brossolette et le côté est du Cours Marigny

Ce secteur est marqué par son caractère monofonctionnel résidentiel.

Le tissu urbain de ce secteur se caractérise par la présence de villas cossues datant de la fin du XIX$^{ème}$ siècle, à l'époque où les franges du bois avaient une vocation de villégiature. Ce type d'habitat a cependant progressivement disparu au profit d'un habitat collectif.

On retrouve dans ce secteur des immeubles de styles architecturaux variés, qui dénaturent parfois la vocation de transition de cette zone. Ces immeubles d'une hauteur de R+4 rompent le rythme parcellaire pour imposer un linéaire de façade opaque.

L'implantation des constructions en retrait et les grilles homogènes structurent la cohérence de la zone.

Le côté ouest Marigny

Les constructions implantées en retrait de l'alignement sont de hauteurs variées (R+1 à R+6). Ces différences d'épannelages engendrent des pignons aveugles qui dénaturent la qualité du paysage du cours Marigny. Le côté ouest est marqué par de larges façades à balcons filants issues d'opérations de constructions des années 1970.

- **Objectifs réglementaires**

Dans les secteurs longeant le bois et le côté est du Cours Marigny, il s'agit de préserver la morphologie et l'aération du tissu urbain, de conforter la vocation de zone de transition entre les espaces naturels et les espaces urbanisés. Composée de bâtis remarquables, l'objectif est d'encadrer strictement l'évolution architecturale du bâti.

Dans le secteur ouest du Cours Marigny, il s'agit d'encadrer l'évolution du bâti afin de constituer un front urbain plus homogène.

- **Les secteurs de la zone UF**

**Le secteur UFa**, correspond aux espaces longeant l'avenue des Minimes. Dans ce secteur, la densité est plus importante car les terrains sont de taille réduite. A ce titre, la densité ainsi que les hauteurs autorisées sont plus importantes pour tenir compte de la typologie du bâti existant.

**Le secteur UFb**, correspond au côté ouest du cours Marigny. Dans ce secteur, l'objectif est de donner à ce front urbain toute sa dimension en vis-à-vis du vaste et remarquable espace public que représente le Cours Marigny. Ainsi, le densité autorisée est plus importante, notamment du fait de la taille réduite des terrains. Les règles de hauteur sont exprimées sous la forme d'un plan d'épannelage traduisant la volonté d'harmoniser le front bâti.

### *2.1.1.7 Les grandes opérations d'ensemble (UO)*

- **Territoire concerné**

Cette zone regroupe les vastes emprises foncières sur lesquelles ont été édifiées des opérations d'ensemble. C'est le cas notamment de la rénovation urbaine des Vignerons, du domaine de Bois, des résidences Quinson et Val de France…

- **Fonctions urbaines**

La vocation de cette zone est essentiellement résidentielle. Cependant, certains rez-de-chaussées sont occupés par des locaux commerciaux ou de services et, dans le quartier des Vignerons, certains immeubles sont dédiés aux bureaux.

- **Caractéristiques morphologiques**

Cette zone regroupe les secteurs constitués d'ensembles d'habitat collectif de grande taille implanté sur de vastes unités foncières. Ces secteurs sont issus d'opérations globales ayant créé des formes urbaines atypiques et en rupture avec le tissu urbain environnant.

Ces secteurs regroupent des ensembles collectifs datant des grandes opérations de construction des années 1950-70, ou bien, ils sont issus d'opérations plus récentes réalisées dans le cadre d'une composition urbaine d'ensemble.

Ces secteurs se caractérisent par :

- la structure de leur parcellaire, leur morphologie, leur hauteur et l'implantation des constructions ;
- la présence de vastes espaces libres en pied d'immeubles sans affectation bien définie.

- **Objectifs réglementaires**

Cette zone a pour objectif de permettre l'évolution de ces ensembles en fonction de leur morphologie d'origine. La règle doit permettre d'assurer la réhabilitation du bâti et l'amélioration des logements, de veiller au traitement et au paysagement des espaces libres et à l'insertion paysagère des constructions annexes…

Il est également nécessaire de préserver les éléments végétaux ou bâtis de qualité qui participent à la structuration et à l'identification de ces espaces.

Enfin, il s'agit de prévoir une bonne intégration de ces ensembles d'habitat au reste du tissu bâti (aménagement de cheminement, traitement des interfaces entre domaines publics et privés).

- **Le secteur de la zone UO**

**Le secteur UOa**, correspond au Domaine du Bois. Dans ce secteur, l'objectif est de retranscrire dans le PLU les dispositions réglementaires prévues lors de la création du lotissement afin d'encadrer la fin de la réalisation du programme de cette opération.

## 2.1.2. Des zones délimitées au regard de leur vocation

### *2.1.2.1 La zone des équipements*

- **Territoire concerné**

Cette zone regroupe les emprises foncières importantes (supérieure à 1 500 m²) qui accueillent ou qui sont destinées à accueillir des constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif (CINASPIC). Par nature, cette zone concerne des espaces répartis sur l'ensemble du territoire communal, témoignant d'un réel équilibre dans la répartition spatiale des CINASPIC.

- **Fonctions urbaines**

Cette zone a pour vocation d'accueillir des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC) ainsi que certaines fonctions qui leur sont liées, telles que le logement de gardiens, personnels…

- **Caractéristiques morphologiques**

Cette zone regroupe les pôles d'équipements d'intérêt collectif, qu'ils soient privés ou publics, et qui couvrent de vastes emprises, le plus souvent en rupture fonctionnelle et morphologique avec le tissu urbain environnant. Les sites des CINASPIC sont de différentes natures : sportive, scolaire, culturelle, administrative, cimetière… Tous les équipements ne sont pas compris dans cette zone dans la mesure où certains, de moindre importance, s'intègrent au tissu bâti environnant.

Installés sur de vastes emprises foncières, les CINASPIC sont implantés de manière à privilégier leur fonctionnalité et l'évolutivité du site. La nature diversifiée de ces CINASPIC et leur indispensable capacité

d'évolution obligent à prévoir une règle d'urbanisme spécifique qui accompagne leur nécessaire transformation au cours du temps.

- **Objectifs réglementaires**

Cette zone a pour objectif de permettre l'évolution et l'amélioration de ces équipements tant dans leurs capacités et conditions d'accueil que dans leur fonctionnement quotidien. Il s'agit également de favoriser la liaison de ces équipements avec le tissu urbain environnant et veiller à leur intégration paysagère.

### *2.1.2.2 La zone du château*

Le contour de cette zone correspond au périmètre du château à partir des murs de contrescarpe des douves. Le site du château dispose ainsi d'une zone spécifique dans laquelle ne sont admis que les travaux de mise en valeur du château.

- **Objectifs réglementaires**

Il s'agit dans cette zone spécifique du château de permettre l'entretien et la mise en valeur du château ainsi que de prévoir la gestion du site adaptée à la fréquentation touristique.

### *2.1.2.3 La zone naturelle*

La zone naturelle correspond aux abords immédiats du château ainsi qu'à la partie centrale du Cours Marigny. Ces espaces sont à vocation paysagère.

- **Objectifs réglementaires**

Cette zone a pour objectif de préserver la vocation paysagère de ces espaces et de favoriser la mise en valeur de la composition d'ensemble : éléments de bâti (château, abords du Cours Marigny) et espaces publics végétalisés. Toutefois, il s'agit également dans cette zone de permettre les affectations existantes tels que les parcs de stationnement publics souterrains.

## 2.2. Les dispositions réglementaires

### 2.2.1. Mode d'emploi du règlement du PLU

#### *2.2.1.1 Le rôle du règlement du PLU*

Le règlement d'urbanisme édicté par le PLU détermine le **droit d'occuper et d'utiliser les sols** et les conditions dans lesquelles il s'exerce dans les diverses zones du PLU qui couvrent l'ensemble du territoire communal.

A ce titre, la règle d'urbanisme a pour objectif de répondre aux orientations d'aménagement retenues dans le projet urbain de la commune. La règle d'urbanisme est en effet un des leviers de mise en œuvre du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD).

Pièce maîtresse en terme de gestion du droit d'occuper et d'utiliser le sol, la partie réglementaire ne peut être détachée des autres pièces du PLU dans la mesure où elle s'inscrit dans un lien de cohérence interne au document.

#### *2.2.1.2 La portée du règlement*

Comme le prévoit l'article L.123-5 du code de l'urbanisme, « *le règlement et ses documents graphiques sont opposables à toute personne publique ou privée pour l'éxécution de tous travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, pour la création de lotissements et l'ouverture des installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan* ».

Les autorisations préalables

Dès lors qu'une commune est dotée d'un PLU, des autorisations ou des déclarations sont requises pour certains travaux autres que ceux entrant dans le champ d'application du permis de construire ou de la déclaration de travaux.

Ces autorisations ou déclarations préalables concernent :

- l'édification des clôtures qui est soumise à déclaration, conformément aux articles L.441-1 et R.441-1 et suivants du code de l'urbanisme ;

- les installations et travaux divers énumérés à l'article R.442-2 du code de l'urbanisme qui sont soumis à autorisation préalable conformément aux articles L.442-1 et R.442-1 du code de l'urbanisme ;

- les coupes et abattages d'arbres qui sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme et figurant comme tel aux documents graphiques ;

- le permis de démolir portant sur un bâtiment situé dans le périmètre des abords d'un monument historique ou faisant l'objet d'une protection instituée par le PLU au titre de l'article L.123.1,7° du code de l'urbanisme est régi par les dispositions des articles L.430-1c) et R.430-9 aux abords des monuments historiques et L.430-1d) et L.430-5, R.430-3 et R.430-3 et R.430-9 pour les constructions identifiées au titre de l'article L.123-1,7° du code de l'urbanisme.

La portée du règlement du PLU à l'égard des autres législations

Un certain nombre de législations ayant des effets sur l'occupation et l'utilisation du sol continuent de s'appliquer nonobstant les dispositions de la règle d'urbanisme édictées par le PLU.

Il s'agit notamment :

- des articles d'ordre public contenus dans les règles générales d'urbanisme listés à l'article R.111-1 du code de l'urbanisme ;
- des servitudes d'utilité publiques annexées au PLU (pièce n°4.2) ;
- des règles spécifiques aux lotissements quand elles ont été maintenues qui s'appliquent concomitamment aux dispositions du PLU ;
- des législations relatives aux zones d'isolement acoustique le long des voies de transport terrestre identifiées (pièce n°4.3).

En outre, il convient de préciser que la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit après sinistre est autorisée nonobstant les dispositions réglementaires du PLU (art. L.111-3 du Code de l'urbanisme).

Les adaptations mineures

L'article L.123-1 du code de l'urbanisme précise que les règles et les servitudes définies par un PLU ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles, ou le caractère des constructions avoisinantes.

### *2.2.1.3 La composition du règlement*

Le règlement du PLU de Vincennes se compose de deux volets : les pièces écrites et les documents graphiques.

**Les pièces écrites**

Les définitions communes au règlement.

Cette première partie permet de donner un cadre commun aux dispositions réglementaires établies pour chaque zone. Elle offre le double avantage d'alléger, de simplifier et de clarifier le document en évitant, notamment de répéter des définitions identiques pour chaque zone et de garantir une cohérence dans l'expression réglementaire.

Ce chapitre est organisé selon l'ordre des articles du règlement qui nécessitent des définitions préalables. Dans le corps du règlement, un astérisque « * » est inscrit après chaque terme dont la définition est prévue dans ce chapitre.

Ce système de renvoi permet une meilleure lisibilité et compréhension de la règle.

Les dispositions réglementaires par zone

Il s'agit du corps principal du règlement qui énonce pour chacune des zones, ses propres règles.

A l'échelle de chaque zone, les règles visent à faire coïncider la réalité territoriale avec les orientations d'urbanisme. Ainsi, les dispositions écrites sont adaptées à la réalité de l'organisation urbaine des différents quartiers tout en étant conçues pour répondre aux orientations du projet urbain.

A l'échelle communale, les trois grandes orientations du projet urbain, « améliorer le fonctionnement de la ville », « conforter la diversité de la ville » et « développer la qualité de la ville », se déclinent au travers des dispositions réglementaires.

Les annexes du règlement

Elles regroupent l'ensemble des fiches d'inventaire des éléments de patrimoine protégés au titre de l'article L.123-1,7° du code de l'urbanisme. Les bâtis remarquables ainsi que les ensembles urbains cohérents sont identifiés et une fiche traduit les éléments morphologiques ou architecturaux qu'il convient de préserver pour mettre en valeur la ou les constructions ainsi que les ensembles bâtis.

**Les 14 articles du règlement d'urbanisme** définis dans le code de l'ubanisme (article R.123-9 du Code de l'urbanisme) :

- article 1 : les occupations et utilisations du sol interdites ;
- article 2 : les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières ;
- article 3 : les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public ;
- article 4 : les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement, (…)
- article 5 : la superficie minimale des terrains constructibles, lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif ou lorsque cette règle est justifiée pour préserver l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager de la zone considérée ;
- article 6 : l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ;
- article 7 : l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ;
- article 8 : l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ;
- article 9 : l'emprise au sol des constructions ;
- article 10 : la hauteur maximale des constructions ;
- article 11 : l'aspect extérieur des constructions, l'aménagement de leurs abords, ainsi que éventuellement, les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger ;
- article 12 : les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement ;
- article 13 : les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations ;
- article 14 : le coefficient d'occupation du sol.

**Les documents graphiques**

Le plan de zonage

Les documents graphiques du PLU, dont le contenu est défini aux articles R.123-4, R.123-11 et R.123-12 du code de l'urbanisme sont obligatoires. Ils sont, en outre, indissociables et complémentaires du règlement écrit.

Le plan de zonage délimite spatialement les différentes zones et donc le champ d'application de la règle écrite qui y est attachée. En superposition du zonage, les documents graphiques prévoient des dispositions particulières, qui s'inscrivent en complément du zonage de la règle écrite.

Certaines dispositions sont indépendantes du règlement écrit car elles sont directement régies par des articles spécifiques du code de l'urbanisme. Il s'agit notamment des emplacements réservés et des servitudes de mixité sociale au titre de l'article L.123-2,b du code de l'urbanisme.

Le plan des secteurs d'opérations d'habitat mixte

Ce plan, figurant sur le plan de zonage, délimite des secteurs au sein desquels 25% minimum de logements locatifs aidés devront être réalisés pour tout programme de construction comportant plus de 20 logements. Cette disposition est intégrée au PLU en application de l'article L.123-2,d du code de l'urbanisme.

Afin de mieux expliquer la structure du règlement et d'appréhender les objectifs attendus en terme de typologie et de formes urbaines, les dispositions réglementaires ont été regroupées en deux sous-parties.

D'une part, la partie intitulée « les règles partagées par toutes les zones » (partie 2.2.2) explique les dispositions réglementaires qui ont un caractère technique ou transversal et dont le principe est identique à chaque zone même si leur contenu peut varier.

D'autre part, la partie sur « les règles relatives à la forme urbaine » (partie 2.2.3) explique les principes réglementaires retenus afin d'organiser l'évolution du cadre bâti en fonction des différentes zones et sous-secteurs de la commune et des formes urbaines souhaitées.

## 2.2.2. Les règles partagées par toutes les zones

### *2.2.2.1 La destination générale des sols (articles 1 et 2)*

Les articles 1 et 2 du règlement encadrent l'affectation des sols selon les usages principaux qui peuvent en être fait, la destination des constructions et la nature des activités qui peuvent y être exercées.

L'article 1 fixe les occupations et utilisations du sol interdites.

L'article 2 soumet certaines occupations et utilisations du sol à des conditions particulières fondées sur des critères objectifs tels que les risques, les nuisances (nuisances sonores liées aux infrastructures de transport), la préservation du patrimoine (protection de bâtis isolés remarquables ou d'ensembles urbains cohérents).

Dès lors qu'une occupation ou une utilisation du sol ne figure ni à l'article 1, ni à l'article 2, elle est admise, sans restriction, dans la zone considérée.

Dans le respect du principe de diversité des fonctions urbaines, énoncé au 2°) de l'article L.121-1 du code de l'urbanisme précisé par les orientations du PADD, les articles 1 et 2 du règlement en zone urbaine autorisent globalement toutes les occupations et utilisations du sol.

Toutefois, certaines limitations sont apportées :

- les campings, stationnement ou garages de caravanes ainsi que les habitations légères de loisirs ne répondent pas aux objectifs de densités et de formes urbaines souhaités ;
- les fonctions d'activités industrielles et d'entreposage ne sont pas compatibles avec l'environnement résidentiel présent dans l'ensemble de la ville ;
- afin d'organiser la cohabitation des fonctions urbaines, les activités sont admises dans la mesure où les conditions pour prévenir tout risque de nuisance sont réunies. Aussi, les installations classées ne sont autorisées que lorsqu'elles sont compatibles et qu'elles participent à la vie urbaine locale.

La vocation particulière de certaines zones engendre certaines spécificités relatives à l'occupation et l'utilisation des sols :

- dans la zone centrale (UA), ainsi que le long de certaines rues marquées par la présence d'acticités commerciales (linéaires commerciaux en UV, UF et UO), le changement de destination des rez-de-chaussée commerciaux, artisanaux ou de bureaux au profit de logements est interdit afin de préserver l'attractivité et le dynamisme économique de ces secteurs ;
- dans la zone des franges du bois (UF), les constructions exclusivement destinées à l'activité artisanale sont interdites dans la mesure où celles-ci ne sont pas compatibles avec l'environnement résidentiel de ces espaces ;
- dans la zone des équipements (USP), les destinations autres que les équipements, ayant une fonction collective ne sont autorisées que dans des conditions très encadrées, dès lors qu'elles sont liées et nécessaires au fonctionnement des équipements collectifs d'intérêt général.
- dans la zone UE, le changement de destination vers l'habitat d'une construction affectée à un autre usage que l'habitation est interdit pour maintenir la mixité des fonctions urbaines dans ce secteur.

#### *2.2.2.2 Les conditions de desserte des terrains par les équipements (articles 3 et 4)*

L'article 3 fixe les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées. L'objectif est d'assurer une bonne accessibilité des espaces à construire par un réseau de voirie suffisamment dimensionné, participant à un maillage de voie assurant une bonne desserte des quartiers.

La notion de sécurité pour l'ensemble des usagers de la voie est prépondérante dans les dispositions relatives à la localisation et aux caractéristiques des accès. De même, le nombre et le dimensionnement des accès doivent tenir compte du paysage urbain.

L'article 4 fixe les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement.

Le PLU pose le principe du raccordement des constructions aux réseaux d'eau potable et d'assainissement.

Concernant les eaux pluviales, le règlement prévoit de privilégier des techniques alternatives pour limiter le débit de fuite ainsi que de réaliser des aménagements permettant le libre écoulement des eaux sur le terrain. A l'article 13 du règlement, relatif aux espaces libres, une superficie de terrain devant être maintenue en pleine terre, participe à la gestion qualitative des eaux pluviales permettant leur infiltration directe.

Enfin, afin de faciliter la collecte sélective des déchets, des prescriptions spécifiques sont imposées aux constructions afin qu'elles intègrent un local de stockage nécessaire au tri. A l'article 14, relatif au coefficient d'occupation du sol, l'exonération de la superficie de ces locaux de tri dans le calcul de la surface constructible participe pleinement à la mise en œuvre de ces choix environnementaux.

#### *2.2.2.3 L'aspect extérieur des constructions (article 11)*

L'article 11 réglemente l'aspect extérieur des constructions dans un souci d'intégration des bâtiments nouveaux à l'environnement urbain ou naturel, de respect de la modénature et des éléments de composition pour l'existant dans le cas de modifications ou d'extensions. Il prévoit aussi des prescriptions pour l'aménagement des abords des constructions, notamment en ce qui concerne les clôtures.

Les prescriptions réglementaires sont adaptées en fonction des secteurs concernés, suivant qu'il s'agit de quartiers à caractère patrimonial ou historique ou de quartiers plus récents. Ainsi, dans la zone centrale (UA) et la zone des franges du bois et du Cours Marigny (UF), les dispositions relatives à l'aspect extérieur des constructions sont plus précises et plus exigeantes compte tenu de la présence de constructions anciennes et de structures bâties particulières.

En outre, dans toutes les zones les dispositions prévues dans cet article ont pour objectif de structurer les fronts bâtis et de les traiter de manière qualitative grâce à des prescriptions relatives aux façades et notamment, aux matériaux utilisés. Des dispositions relatives au couronnement et aux couvertures, c'est-à-dire à la toiture des constructions prévoient dans certains cas des toitures à deux pentes ou l'interdiction de certains types de lucarnes…Ainsi, les règles édictées à l'article 11 ont pour objectif de renforcer la qualité architecturale et urbaine de Vincennes tout en ayant le souci de ne pas imposer des contraintes trop fortes.

La recherche d'une visibilité depuis l'espace public vers les cœurs d'îlots et les jardins est prévue par des dispositions relatives à la transparence des clôtures, à la discontinuité du bâti ou à la création de porches. Il s'agit, notamment dans la zone regroupant un tissu urbain libre en cœur d'îlot (UL) de prévoir des passages, des vues ou des halls traversant vitrés afin que le piéton puisse percevoir l'espace libre à l'arrière.

Les façades et devantures commerciales font l'objet d'un développement particulier afin de respecter l'organisation des façades et de ne pas dénaturer les fronts urbains par des ruptures dans le rythme des ouvertures ou des matériaux ou couleurs inappropriés.

Les clôtures font également l'objet d'un développement particulier pour l'ensemble de la ville. Toutefois, dans la zone des franges du bois et du cours Marigny (UF), les clôtures doivent respecter des dimensions et des caractéristiques bien précises, qui existent depuis l'origine de l'urbanisation de cette zone (zone retranchée du bois).

Enfin, les éléments de superstructures doivent être intégrés au mieux aux constructions afin de limiter leur impact visuel.

Pour les éléments de patrimoine bâtis, c'est-à-dire les constructions ou ensembles bâtis identifiés au titre de l'article L123-1,7° du code de l'urbanisme, des prescriptions spécifiques font l'objet d'un volet particulier constituant une pièce complémentaire du règlement (Annexe du règlement, pièce n° 3.3). La partie 2.3.3 du présent chapitre expose les dispositions relatives à la protection du patrimoine naturel et urbain.

#### *2.2.2.4 Les règles de stationnement (article 12)*

Les normes de stationnement requises ont été définies en fonction des différentes destinations des constructions, telles qu'elles sont définies à l'article R.123-9 du code de l'urbanisme, à savoir : habitation, hébergement hôtelier, bureaux, commerces, artisanat, établissements industriels, entrepôts, constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Les habitations

Les normes ont été fixées sur la base du taux de motorisation des ménages de 0,6 véhicule/ménage ainsi qu'au regard des types de constructions et de logement, selon :

- le nombre de logements réalisés dans la construction (un ou plusieurs) ;
- la surface hors œuvre nette des logements.

En cohérence avec l'article L.421-3 du code de l'urbanisme qui limite à une place de stationnement maximum par logement lorsqu'il s'agit de logements locatifs financés avec un prêt de l'Etat, il a été proposé de réduire cette norme au regard de la taille des opérations. Ainsi, pour les petites opérations, principalement réalisées de manière diffuse dans le tissu urbain, sur des terrains de petite taille, aucune norme de stationnement ne s'impose. Dès lors que l'opération est plus importante, le nombre d'aire de stationnement a été fixé au regard du taux de motorisation des ménages.

Les bureaux

Les règles de stationnement pour les bureaux ont été fixées au regard de la qualité de la desserte par les transports en commun (métro et RER).

Ainsi, aucune obligation de réalisation d'aires de stationnement n'est fixée pour les bureaux situés à proximité des entrées et sorties des stations de métro et de RER (rayon de 500 mètres).

La volonté de ne pas exiger de places de stationnement pour les bureaux concourre à une limitation de la circulation automobile en incitant à l'utilisation d'autres modes de déplacement et notamment les transports collectifs. En effet, une règle qui obligerait à créer des places de stationnement encouragerait à l'utilisation de la voiture dans les déplacements quotidiens lieu d'habitat/lieu d'emploi sachant qu'une place de stationnement est disponible sur le lieu de travail.

Les commerces et restaurants

Les normes de stationnement ont été fixées au regard de la superficie des constructions. Afin de favoriser l'implantation de petits commerces, les établissements de moins de 80 m² sont dispensés de l'obligation de créer des places de stationnement. Les normes proposées font référence à la surface hors œuvre nette du commerce, hors surface de réserves.

Les constructions à destination d'activités artisanales, industrielles et d'entrepôt

Les normes de stationnement prévues dans le Plan d'Occupation des Sols (POS) de 1998 ont été reconduites. La réalisation d'aires de chargement et déchargement est également requise pour les grandes constructions afin d'éviter que ces manutentions ne se fassent sur les voies publiques.

Les constructions à usage d'hébergement hôtelier, de résidences étudiantes et foyers de personnes âgées

Les normes de stationnement correspondent à une moyenne fixant un nombre de place pour plusieurs chambres.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC)

Les CINASPIC, compte tenu de la diversité de leur vocation et de leur localisation, peuvent avoir des besoins très variés en matière de stationnement. C'est pourquoi la règle prévoit que le nombre de place est calculé en fonction de la nature du projet considéré, le taux et le rythme de fréquentation, la situation géographique…

Ainsi, un équipement public situé à proximité d'un parc de stationnement public nécessitera moins de besoin en place de stationnement qu'un équipement isolé. Il en est de même lorsque plusieurs CINASPIC sont regroupés sur un proche environnement, le nombre de places de stationnement doit être calculé en prenant en compte le ratio de « foisonnement », c'est-à-dire le fait qu'une même place peut être utilisée par les usagers d'équipements différents.

Des normes spécifiques sont retenues pour les établissements médicalisés.

Pour les constructions existantes

Afin de favoriser les opérations de réhabilitation, il n'est pas exigé de places de stationnement dans ce cas, dès lors que les travaux sont réalisés dans le volume bâti de la construction et qu'ils n'ont pas pour effet de créer de logement supplémentaire.

Le changement de destination d'un commerce vers le logement est cependant contraint à l'application des règles de stationnement requises pour les habitations. Cette disposition participe à la volonté de freiner ces changements de destination.

Les deux-roues

Des normes de stationnement ont été fixées pour les deux-roues selon qu'ils soient motorisés ou non motorisés. Ces normes sont définies selon la destination de la construction. Le règlement fixe la superficie des locaux nécessaires au stationnement de ces véhicules ainsi que leur accessibilité.

Cette disposition vise à prendre en compte l'augmentation du nombre de deux roues motorisés qui encombrent les voies publiques et notamment les trottoirs. Elle a également pour objet de prévoir les conditions les plus favorables pour inciter à l'utilisation des vélos.

Les modalités de réalisation des aires de stationnement

Pour répondre à un souci de qualité du paysage, les aires de stationnement doivent être réalisées en sous-sol. Pour les constructions ne comportant qu'un seul logement, les aires de stationnement peuvent être réalisées en surface à condition de ne pas empiéter sur les espaces verts et de recevoir un traitement de qualité.

Afin d'encourager la réalisation de constructions accessibles à tous, les nouvelles constructions au sein desquelles des places de stationnement seront réalisées devront comporter au moins une place de stationnement aménagée pour accueillir le véhicule d'une personne à mobilité réduite. Cette norme est progressive pour chaque tranche de 25 places de stationnement réalisées.

**SYNTHESE**

Les dispositions réglementaires, dont le principe est partagé par toutes les zones (articles 1, 2, 3, 4, 11 et 12) participent à la gestion du territoire vincennois avec pour objectifs :

- d'améliorer le fonctionnement de la ville grâce à des règles de desserte des terrains par les réseaux et d'organisation du stationnement adaptées aux caractéristiques de la ville ;

- de conforter la diversité de la ville grâce à des règles d'occupation du sol (article 1 et 2) permettant une multiplicité des fonctions urbaines ;

- de développer la qualité de la ville grâce à un traitement de qualité des constructions, dans leur aspect extérieur (article 11).

## 2.2.3. Les règles relatives à la forme urbaine

L'évolution de la réglementation en matière de PLU permet de traduire dans le règlement les orientations du projet d'aménagement et de développement durable et de prévoir des dispositions qui s'accordent avec la diversité des typologies de bâti, notamment grâce aux articles 6, 7, 8, 9, 10, 11, 13 et 14 du règlement d'urbanisme.

Il s'agit donc de prendre en compte le paysage général de la ville, d'en maintenir sa diversité à travers ses éléments constitutifs que sont la rue, l'îlot, les espaces libres, d'en maîtriser le renouvellement et de protéger son patrimoine.

Les dispositions relatives à la forme urbaine ont pour objectif d'encadrer l'évolution du bâti dans le respect des orientations du PADD, notamment celles qui consistent à maintenir les équilibres et à préserver la diversité des formes urbaines, dans le sens d'une maîtrise de la densité.

### *2.2.3.1 L'implantation des constructions (articles 6,7 et 8)*

- **L'ordonnancement du front urbain**

La finalité initiale de ces règles provient de préoccupations d'hygiène et de voisinage. Ces dispositions avaient notamment pour objectif d'assurer la sécurité et la salubrité publiques, par exemple d'éviter la propagation d'incendies entre bâtiments ou permettre un ensoleillement minimal. Désormais, ces règles ont également un objectif d'organisation général du paysage urbain vu de la rue ou de l'intérieur des propriétés. Elles déterminent la perspective de la rue, le front urbain, l'organisation des cœurs d'îlots et le jeu des espaces libres.

L'article 6 fixe l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques. Ces dispositions traduisent le rapport du bâti à la rue et aux espaces publics.

Dans la majeure partie de la commune, les constructions ont un contact direct avec l'espace public de la rue puisqu'elles sont implantées à l'alignement de la voie.

Ainsi, la règle générale prévoit que les futures constructions s'implantent à l'alignement afin de maintenir cette structure urbaine.

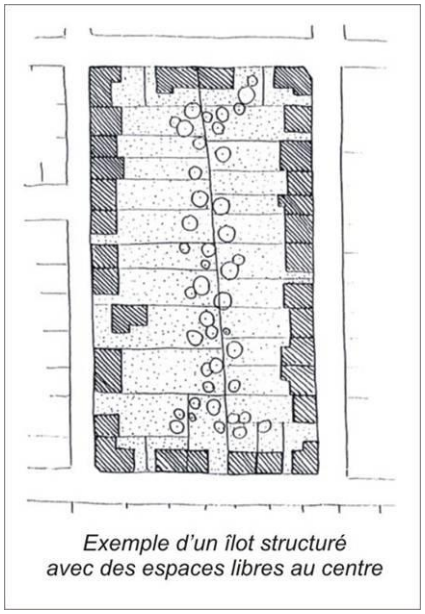
Toutefois, dans certaines zones, l'implantation des constructions est modulable en fonction de l'environnement bâti. Ainsi, dans les zones UL et UO, constituées d'opérations assez vastes, plus ou moins récentes, l'implantation actuelle des constructions par rapport à la voie est variable (à l'alignement ou en recul). Dans ces zones, l'harmonie du front urbain est recherchée, c'est pourquoi l'implantation des constructions doit être définie au cas par cas selon l'environnement bâti du projet.

Enfin, dans la zone des franges du bois (UF), l'implantation des constructions doit respecter un recul de 4 à 10 mètres selon les voies. Le recul des constructions est une règle qui prévaut depuis 1860, date à laquelle la ville de Paris a vendu les terrains à des propriétaires qui devaient respecter un cahier des charges précis pour pouvoir bâtir ces terrains. Depuis lors, la cohérence paysagère de cette zone repose en grande partie sur l'implantation en recul des constructions.

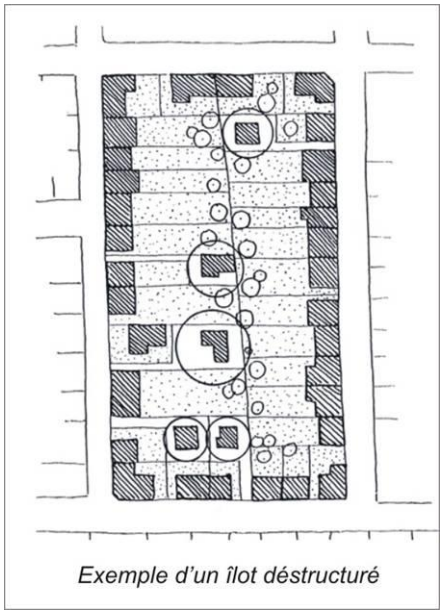
- **La composition des îlots**

Les dispositions de l'article 7, relatives à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives, ont des effets sur l'occupation, les caractéristiques et la configuration des espaces libres sur un terrain. Elles ont un objectif d'organisation générale de l'intérieur des terrains et donc des îlots.

Le principe retenu est de favoriser la constructibilité le long des voies, à l'avant des terrains et de la limiter sur l'arrière des terrains pour constituer ou maintenir des cœurs d'îlot plus tranquilles.



*Exemple d'un îlot structuré avec des espaces libres au centre*



*Exemple d'un îlot déstructuré*

Concevoir une structuration de l'îlot dépasse l'échelle du terrain sur lequel cependant s'applique la règle d'urbanisme en cas de permis de construire.

Pour définir une morphologie urbaine à l'échelle de l'îlot, il convenait d'établir une règle qui s'applique quelque soit la configuration des terrains. À ce titre, les dispositions relatives à la forme urbaine (articles 7, 9, 10 et 13) sont différenciées selon que le projet est localisé à proximité de la voie (bande de constructibilité principale) ou en cœur d'îlot (bande de constructibilité secondaire). Les règles favorisent l'implantation des constructions dans la bande de constructibilité principale et limitent les droits à construire dans la bande de constructibilité secondaire.

L'épaisseur de la bande de constructibilité varie de 15 mètres à 20 mètres, selon les zones, afin de tenir compte de la structure et de la taille moyenne du parcellaire.

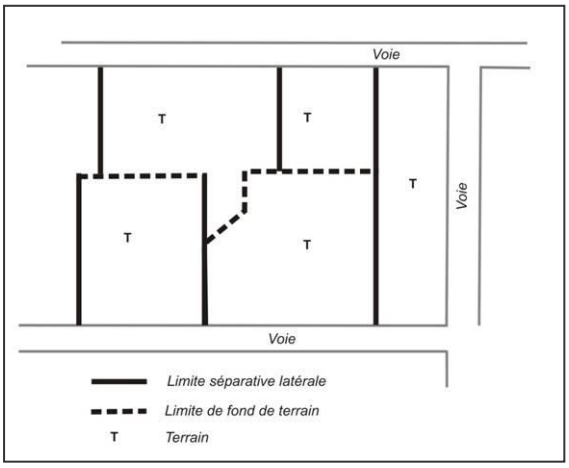
Si l'application des bandes de constructibilité est un principe qui s'applique dans la majorité de zones, il n'est pas adapté à certaines morphologies urbaines. C'est le cas de la zone des franges du bois (UF) où la forme urbaine est avant tout structurée par le recul des constructions, le principe des bandes de constructibilité ne s'applique pas, des sites d'équipements ou d'opérations d'ensemble, marqués par des formes urbaines propres à chaque site.

Le principe de la bande de constructibilité s'applique de façon différente pour les CINASPIC pour permettre la création de formes urbaines propres à chaque site, adaptées à la morphologie de la parcelle de terrain.

Les CINASPIC nécessitant par nature davantage d'espace pour l'accueil des usagers, les normes architecturales très strictes tant en matière de sécurité que d'accessibilité imposent d'utiliser de façon optimale la bande de constructibilité principale qui permettra d'insérer un ouvrage accessible au public.

Dans le cadre de l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives, les règles sont différenciées selon que la construction est située dans la bande de constructibilité principale ou secondaire.

De plus, il convient de distinguer les deux types de limites séparatives : les limites séparatives latérales et les limites de fond de terrain.




De manière générale, à l'avant des terrains, les constructions doivent s'implanter sur les deux limites séparatives ou au moins sur une des deux afin de constituer des fronts urbains continus ou semi-continus.

Au-delà de la bande de constructibilité, les constructions doivent s'implanter en retrait des limites séparatives. La distance du retrait est fonction de la présence ou non de baies sur la façade projetée, de la nature des pièces qu'elles éclairent et de la hauteur des constructions. Ce dispositif permet de préserver l'intimité de chaque propriétaire et de garantir l'ensoleillement des pièces principales.

- **L'occupation bâtie d'un même terrain**

L'article 8 permet de fixer une distance minimale entre des constructions en vis-à-vis afin d'assurer l'ensoleillement des pièces principales ainsi que des conditions optimales de salubrité en évitant une densification trop importante des terrains.

**SYNTHESE**

Dans la majorité du tissu urbain vincennois, il s'agit de constituer ou maintenir des fronts urbains continus ou semi-continus. Les constructions sont favorisées à l'avant des terrains, essentiellement implantées à l'alignement de la voie. Ainsi dégagés, les arrières des terrains peuvent être végétalisés.

### *2.2.3.2 La répartition des emprises bâties et des espaces verts (articles 9 et 13)*

La répartition des emprises bâties et non bâties répond à l'objectif d'organisation de la structure des îlots, tel qu'il est présenté ci-avant et un objectif environnemental relatif, notamment à la gestion des eaux.

Ainsi, l'emprise bâtie autorisée est exprimée par un rapport entre la superficie totale du terrain et le coefficient d'emprise au sol qui lui est appliqué. L'emprise au sol admise varie du simple au double selon les zones.

Ainsi, dans la zone centrale (UA), très dense, marquée par un parcellaire étroit et de petite taille, la construction peut occuper au sol 70% de la superficie du terrain. En revanche, dans la zone des franges du bois (UF), où les terrains sont de taille importante, l'emprise bâtie au sol ne peut couvrir plus de 30% de la superficie du terrain.

Dans la zone la plus représentée (UV), l'emprise bâtie admise correspond à 50% de la superficie du terrain ce qui équivaut à la moyenne actuelle des emprises bâties par terrain.

Certains cas particuliers sont pris en compte et bénéficient d'une majoration du coefficient d'emprise au sol. Il s'agit des petits terrains situés totalement dans la bande de constructibilité principale, des terrains d'angle et des terrains destinés à accueillir des opérations de logements aidés ou des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

L'emprise au sol admise, issue de l'application du coefficient d'emprise au sol, se répartit différemment sur le terrain : si la partie avant du terrain peut être totalement bâtie (dans la bande de constructibilité principale), en revanche, dans la bande secondaire, seule une petite partie de l'emprise au sol des constructions peut être réalisée. Ces dispositions renforcent l'objectif de préservation des cœurs d'îlots. Par ailleurs, une majoration d'emprise au sol permettra de prendre en compte les contraintes techniques propres aux CINASPIC.

Par ailleurs, l'article 13 du règlement fixe les obligations imposées aux constructeurs en matière d'espaces libres et notamment d'espaces verts.

Si l'espace libre correspond au négatif de l'espace bâti, en revanche, un coefficient d'espace vert fixe la superficie devant recevoir un traitement végétal au regard de la superficie totale du terrain.

Au sein de ces espaces verts, une partie doit être maintenue en pleine terre afin de garantir la perméabilité des sols. La zone centrale (UA) est exempte de ces dispositions du fait de la taille restreinte des terrains, ainsi que la zone des équipements (USP).

Couplées à des dispositions graphiques qui localisent des espaces verts à protéger (au titre de l'article L.123-1-7° du code de l'urbanisme), les dispositions de l'article 13 apportent un complément qualitatif à la répartition des emprises bâties et non bâties. Ces dispositions s'inscrivent dans l'objectif du projet d'aménagement qui vise à développer la qualité environnementale.

#### *2.2.3.3 La volumétrie des constructions (article 10)*

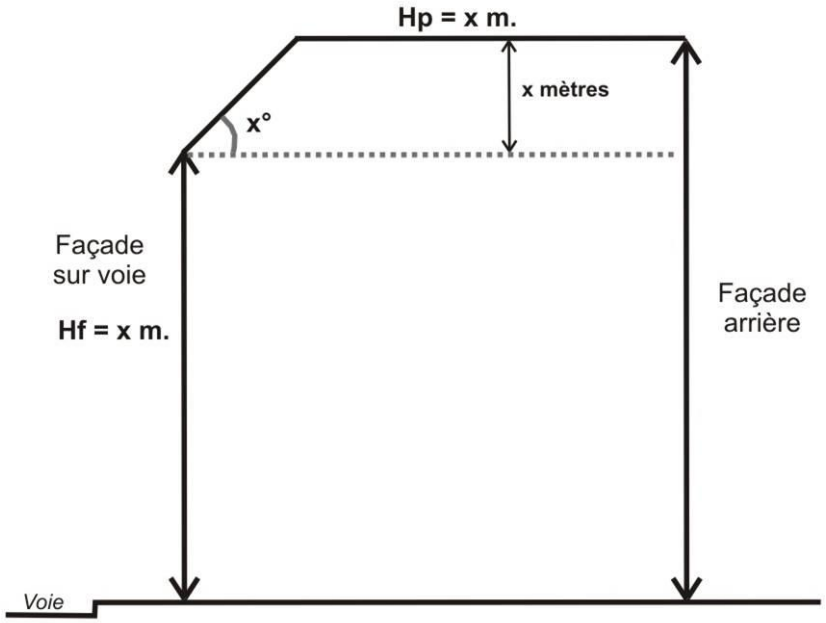
L'article 10 réglemente la hauteur des constructions le long des voies (dans la bande de constructibilité principale) et à l'arrière des terrains.

Dans la bande de constructibilité principale, les règles de hauteur sont définies au moyen d'un gabarit-enveloppe. Ce dispositif est, dans certaines zones, cumulé à un nombre maximal de niveaux.

Le gabarit-enveloppe est fixé grâce à trois éléments :

- la hauteur de façade (Hf), qui détermine la hauteur de la verticale ;
- l'oblique qui est exprimée en degré par rapport à son inclinaison. Selon les zones, cette oblique varie entre 30°, 45° et 60°. Le degré d'inclinaison de l'oblique est défini en fonction de la morphologie du bâti. Ainsi, une oblique à 60° permet la réalisation de tous les styles de toiture dont les toits à la mansart, alors qu'une inclinaison à 30° correspond à des toitures en tuile ;

- La hauteur plafond (Hp) qui exprime la hauteur totale de la construction et qui est calculée à partir de la hauteur de façade (Hf). La hauteur plafond (Hp) est égale à la hauteur de façade (Hf) augmentée de 3 ou 4 mètres, selon les zones.




Ce gabarit définit l'enveloppe maximale à l'intérieur de laquelle les constructions doivent s'inscrire.

Dans la bande de constructibilité secondaire, la hauteur des constructions est fixée par une hauteur maximale exprimée en mètres. Celle-ci est inférieure à la hauteur autorisée à l'avant des terrains afin de préserver la tranquillité des cœurs d'îlot.

Le nombre de niveaux est limité. Cette limite est en adéquation avec les règles de gabarits. Dans la majorité des zones, le rez-de-chaussée doit avoir une hauteur sous plafond de 3,50 mètres minimum afin de rendre possible l'installation potentielle d'un commerce ou d'une activité.

Les niveaux en attique, c'est-à-dire les étages supérieurs construits en retrait ne sont pas toujours autorisés au regard de la forme urbaine souhaitée dans la zone.

- **Dispositions particulières**

Dans la zone regroupant le tissu urbain diversifié (UV), des indications graphiques, portées sur le plan de zonage, autorisent des hauteurs supérieures à celles édictées dans la règle écrite. Ce dispositif permet de créer des continuités dans les fronts bâtis et de renforcer les hauteurs le long de certains axes majeurs de la commune (rue de Fontenay, place Diderot, ...). Les modalités d'application de ces dispositions graphiques particulières sont développées dans la partie suivante (partie 2.3.1.1).

Poursuivant le même objectif de structuration des abords des axes majeurs de Vincennes, les hauteurs autorisées le long de l'avenue de Paris, dans le secteur UVp, sont plus importantes.

Dans la zone centrale (UA), les règles de hauteur sont fixées au regard des constructions existantes ainsi que par une limitation du nombre de niveaux. Il s'agit de permettre la surélévation des constructions basses jusqu'à la hauteur de la construction limitrophe la plus basse sans pour autant dépasser 4 niveaux (R+3). Cette règle permet de combler certaines dents creuses sans pour autant nuire à l'objectif de préservation de la forme urbaine

traditionnelle du centre-ville. Elle permet également de conserver les différences d'épannelages qui participent pleinement au paysage urbain du centre.

Les coupes suivantes illustrent l'application de la règle de hauteur de la zone UA le long de certaines rues (en bleu, les constructions qui pourraient être surélevées).

Hauteur maximale = au plus égale à la hauteur de la construction contigüe la moins haute. Nombre de niveau limité à R+3

*Rue du Midi - Façade Nord*

Hauteur maximale = au plus égale à la hauteur de la construction contigüe la moins haute. Nombre de niveau limité à R+3

*Rue Robert Giraudineau - Façade Est*

Dans certaines zones, les règles de hauteur tiennent compte des constructions existantes et prévoient, pour les constructions nouvelles, une hauteur qui soit en harmonie avec celle des constructions voisines. C'est le cas aux abords du château (UVc) ainsi que pour les opérations d'ensemble (UO).

Selon le même principe, une disposition particulière de modulation des hauteurs est introduite dans certaines zones afin d'éviter la réalisation d'une construction trop haute ou trop basse par rapport aux constructions environnantes. Cette disposition permet de gérer certains cas particuliers.

**Dans le secteur UFb** correspondant au côté ouest du Cours Marigny, les hauteurs sont définies grâce à un plan d'épannelage. Ce dispositif permet d'encadrer plus finement l'évolution des constructions. Le parti d'urbanisme retenu pour ce secteur est d'achever de la constitution du front urbain. Aujourd'hui, certaines constructions très basses constituent des dents creuses qui cassent l'harmonie de ce front urbain bordant un vaste espace public de qualité.

Le plan d'épannelage, figurant dans le règlement de la zone UF (article 10), permet de fixer les règles de hauteurs de manière graphique, afin d'exprimer la prise en compte de l'existant et la cohérence recherchée quant à l'harmonie du front urbain. Il fixe les hauteurs au moyen de cotes NGF. Ces cotes ont été mesurées par un géomètre dans le cadre d'une étude spécifique réalisée en février 2006.

Cours Marigny - côté ouest - secteur UFb

**SYNTHESE**

Les règles de hauteur organisent des fronts urbains diversifiés dans leurs gabarits et dans leurs styles. Aux abords de certains axes ou espaces publics, des règles spécifiques ont pour objectif de structurer le paysage urbain.

En revanche, dans les cœurs d'îlots, la hauteur des constructions est réduite afin de préserver la tranquillité de ces espaces.

#### *2.2.3.4 Le coefficient d'occupation du sol (article 14)*

Le coefficient d'occupation du sol (COS) constitue une unité de mesure qui permet, dans les zones urbaines, de déterminer la surface de plancher, hors œuvre nette (SHON) en m² susceptible d'être construite par m² de terrain. Le COS permet notamment d'agir sur le rythme de construction et sur sa destination (COS différencié).

Cet outil s'applique à la majorité des zones urbaines : UV, UL, UE, UM, UF (sauf UFb) et UO.

La zone centrale (UA), la zone des équipements (USP) ainsi que le secteur UFb ne disposent pas de COS. En effet, dans ces secteurs, le COS ne constitue pas un outil adéquat pour encadrer la constructibilité au regard de la structure du parcellaire, de la forme urbaine et de la densité. Les zones d'équipements et du château n'ont pas de COS du fait de leur vocation.

Le maintien des COS dans plus de la moitié des zones a pour objectif de permettre une diversification des fronts urbains et notamment des épannelages. En effet, selon la taille du terrain, les droits à bâtir sont plus ou moins importants et offrent ainsi des possibilités de construire variables, participant à la diversité des hauteurs dans la ville.

Le POS de 1999 disposait de six COS différents compris entre 1 et 2,5. Le PLU prévoit des COS plus diversifiés.

Le PLU prévoit la possibilité de fixer, dans une même zone, des COS différents selon la nature ou la destination des constructions. Ce principe de COS différenciés a pour objet de favoriser le maintien d'une mixité des fonctions urbaines en privilégiant les destinations des constructions économiquement moins intéressantes dans le contexte actuel du marché immobilier à Vincennes. Ainsi, il s'agit, grâce au mécanisme des COS différenciés, d'encourager le développement des destinations des constructions.

Dans ce cadre, l'hébergement hôtelier ainsi que les activités artisanales, commerciales ou de bureaux sont encouragées grâce à des COS supérieurs à ceux applicables à l'habitat dans la zone UV et les secteurs UVp, UVe ainsi que dans la zone UE. Les modalités d'application de ces COS différenciés sont précisées dans la partie 1 du règlement relative aux définitions communes.

Le PLU prévoit également de favoriser le maintien des activités en rez-de-chaussée des constructions au moyen d'un « bonus » de COS (+0,20). Cette disposition a pour objectif d'encourager la réalisation de constructions mixtes regroupant un rez-de-chaussée en activité et de l'habitat dans les étages. L'application de cette disposition est précisée dans la partie 1 du règlement relative aux définitions communes.

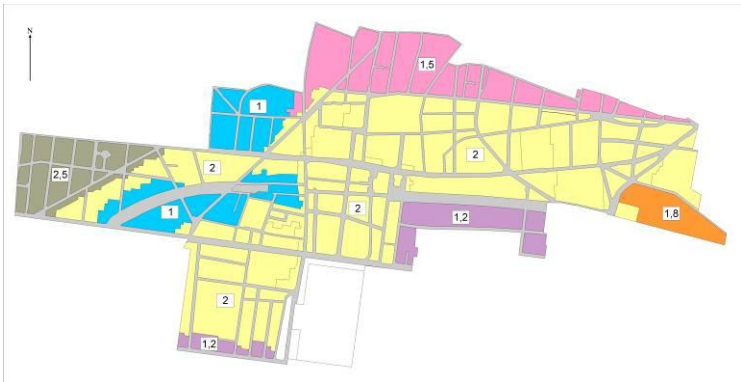
Par leur qualité architecturale, leur volumétrie, leur caractère emblématique, les CINASPIC doivent se distinguer des autres formes urbaines afin d'être identifiés. Le fait de ne pas règlementer la constructibilité des parcelles de terrain par le biais du COS doit permettre la réalisation et l'évolution d'équipements dans un territoire dense.

Par ailleurs, il y a lieu de rappeler que les CINASPIC doivent satisfaire aux dispositions relatives à l'article 10 – Hauteur maximale des constructions – et ne font donc l'objet, pour cet article, d'aucune majoration.

Enfin, le PLU, poursuivant un objectif de mixité de l'habitat, autorise une augmentation de la SHON résultant de l'application du COS dans le cadre de la réalisation de logements aidés. Cette disposition permet d'encourager la

réalisation de programmes de logements aidés et de programmes mixtes. L'application de cette disposition est précisée dans la partie 1 du règlement relative aux définitions communes.

**La répartition des COS à destination d'habitat dans le POS révisé en 1999**




**Dans le POS de 1999**, 6 niveaux de COS applicables à l'habitat sont distingués :

- à l'ouest de la commune, le COS de 2,5 est adapté à la continuité des densités parisiennes ;
- un COS de 2 s'applique sur une grande partie du territoire communal, il façonne le tissu urbain typique vincennois ;
- la zone à urbaniser correspondant au Domaine du Bois dispose d'un COS de 1,8 permettant la réalisation de l'opération d'aménagement ;
- la partie nord de la commune est concernée par un COS de 1,5 entraînant la création d'un tissu urbain plus lâche, avec des espaces libres plus importants ;
- les franges du bois ont un COS de 1,2 en correspondance avec la forme urbaine traditionnellement plus aérée ;
- enfin deux secteurs, l'un en bordure des voies du RER du côté de l'avenue Aubert et l'autre en limite avec Montreuil, dispose d'un COS de 1, relativement faible, expliquant, en partie, la mutabilité de ces secteurs peu entretenus, notamment en limite de Montreuil.

**La répartition des COS à destination d'habitat dans le PLU**

**Dans le PLU**, cinq niveaux de COS applicables à l'habitat ont été déterminés :

- un COS de 2 s'applique sur la majeure partie du territoire communal perpétuant la densité du tissu urbain le plus répandu et permettant le renouvellement urbain ;
- le COS de 1,8 est maintenu pour le Domaine du Bois afin de permettre l'achèvement de l'opération sans changement de règles ;
- un COS de 1,5 a été fixé dans la zone UL et le secteur UVe, regroupant de vastes emprises foncières et dont l'objectif est de préserver les cœurs d'îlots. La majorité des terrains situés dans ces zones étaient déjà concernés par un COS de 1,5 dans le POS ;
- un COS de 1 s'applique aux zones dominées par l'habitat individuel ainsi qu'aux franges du Bois (sauf aux abords de l'avenue des Minimes). En effet, les formes urbaines présentes dans ces secteurs ou la taille du foncier correspondent à une occupation du sol plus réduite.
- Un COS de 0,7 s'applique sur certains secteurs de la zone à dominante d'habitat individuel au sein desquels la densité des constructions est plus faible.
- Dans la zone centrale (UA), la zone des équipements (USP), et le secteur UFb, aucun COS n'est fixé les règles morphologiques étant contraignantes.

**L'évolution des COS pour l'habitat entre le POS et le PLU**

Pour la majeure partie de la commune, les COS sont restés identiques entre le POS et le PLU.

*- La diminution des COS*

Ils ont diminué dans la partie ouest de la commune, qui s'intègre dans le PLU au tissu urbain vincennois le plus répandu sans distinction. Dans les franges du Bois, le COS a été réduit pour affirmer le rôle de cette zone en tant que transition paysagère entre le bois et la ville. Enfin, ponctuellement, notamment là où la zone à dominante habitat individuel (UM) a été identifiée, les COS ont diminué afin de prendre en compte cette forme urbaine spécifique qui ne l'était pas dans le POS.

*- L'augmentation des COS*

Les COS ont augmenté là où ils étaient particulièrement faibles dans le POS, à savoir en limite de Montreuil, au nord de la rue Diderot et de part et d'autre de l'avenue Aubert, ainsi que dans le nord de la commune. Cette augmentation des COS correspond à une volonté de renforcer les fronts urbains le long de certains axes et d'adapter les densités aux morphologies urbaines identifiées.

## 2.3. Les dispositions particulières

Les documents graphiques du PLU (plan de zonage) dont le contenu est défini aux articles R.123-4, R.123-11 et R.123-12 du code de l'urbanisme sont indissociables et complémentaires du règlement écrit.

Des dispositions réglementaires particulières viennent se superposer au zonage afin de préciser certaines règles sur des thèmes spécifiques. Ces dispositions sont de plusieurs types. Il peut s'agir :

- d'une indication graphique précisant le champ d'application d'une disposition réglementaire écrite particulière ;
- de servitudes d'urbanisme particulières instituées en application des dispositions du code de l'urbanisme et dont les effets sont régis par ce dernier ;
- de protections instituées au titre de l'article L .123-1,7° du Code de l'urbanisme en faveur de la protection du patrimoine bâti et naturel.

Ces dispositions sont reportées sur le plan de zonage.

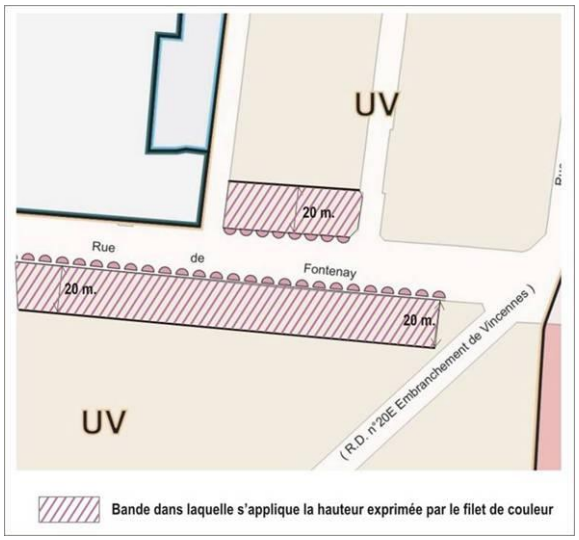
### 2.3.1. Les prescriptions réglementaires graphiques

#### *2.3.1.1 Les règles de hauteurs particulières*

Cette disposition graphique, matérialisée par un symbole linéaire de couleur « rose », le long de certaines voies, autorise une hauteur des constructions ≤ 16 mètres plus importante que celle prévue dans la règle de la zone.

Cette disposition ne concerne que des terrains situés dans la zone UV. Elle complète ainsi l'article 10 de la zone UV relative à la hauteur maximale des constructions.

Cette disposition s'applique aux terrains bordés par une voie le long de laquelle l'indication graphique est reportée. Cette règle de hauteur ne concerne que les constructions ou parties de construction situées dans la bande de constructibilité principale parallèle à la voie concernée.



Ces dispositions graphiques ont un impact sur la hauteur de façade (Hf) et sur la hauteur plafond (Hp) des constructions. Elles ont également pour effet d'autoriser un COS plus fort dans certains cas particuliers (terrain d'angle ou terrain dont 75% de la superficie totale se situent dans la bande de constructibilité principale).

Ces dispositions graphiques relatives à la hauteur des constructions sont localisées le long d'axes majeurs assez larges tels que la rue de Lagny, la rue de Fontenay, l'avenue Aubert et l'avenue Gabriel Péri. Le long de ces voies, une hauteur plus importante des constructions permettra de structurer les fronts urbains, d'encadrer l'espace public de la voie ainsi que d'accueillir plusieurs destinations renforçant ainsi la mixité des fonctions urbaines.

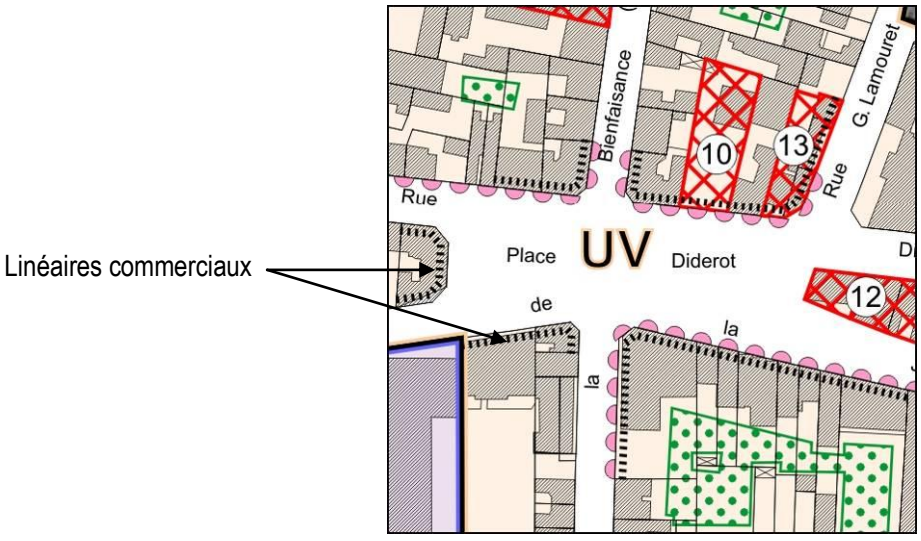
Aux pourtours de la place Diderot, les dispositions graphiques relatives à la hauteur sont inscrites afin de renforcer l'attractivité de cette place publique dont le fonctionnement sera repensé, dans un avenir proche, en tant qu'espace de convivialité et de proximité.

### *2.3.1.2 Les linéaires commerciaux*

Le long de certaines rues, un figuré particulier indique, sur le plan de zonage, la présence d'un linéaire commercial. Cette disposition graphique s'applique aux rez-de-chaussée des constructions implantées sur les terrains concernés et prévoit l'interdiction de changer la destination des rez-de-chaussée existants en activité vers une destination d'habitat ainsi que l'obligation de réaliser, pour toute nouvelle construction, un rez-de-chaussée qui accueillera des activités commerciales, artisanales ou de bureaux afin d'entretenir la vitalité de ces rues.

Cette disposition a pour objectif de maintenir la présence de commerces de proximité et de préserver des rues animées au delà de celles du centre-ville. Répartis sur l'ensemble du territoire communal, ces linéaires commerciaux ont été appliqués le long de voies actuellement concernées par la présence de commerces ou d'activités en rez-de-chaussée.

Ce dispositif permet également de préserver la vitalité économique aux abords des places publiques (place de la Prévoyance, place Diderot…) et des entrées de ville (Carrefour des Rigollots, avenue de Nogent) et ainsi, d'améliorer la lisibilité des espaces urbains.



#### *2.3.1.3 Les emplacements réservés*

En application de l'article L.123-1,8° du code de l'urbanisme, la commune peut fixer dans son PLU, des emplacements réservés *« aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général ainsi qu'aux espaces verts ».*

Ces emplacements réservés, indiqués au plan de zonage sont numérotés en chiffres romains. Le numéro renvoie à une liste qui figure sur le plan de zonage qui précise la destination pour laquelle le terrain a été réservé.

L'inscription d'un emplacement réservé rend le terrain ou la portion de terrain concerné inconstructible pour toute autre affectation que celle prévue.

En contrepartie, le propriétaire du terrain concerné peut, en application de l'article L.123-17 du code de l'urbanisme, mettre le bénéficiaire de la réserve en demeure d'acquérir son terrain.

Le PLU localise un seul emplacement réservé pour la réalisation d'un lycée sur le site de la cité industrielle.

### 2.3.2. Les servitudes d'urbanisme particulières

La loi Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU) du 13 décembre 2000 et la loi du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement (ENL) ont institués de nouvelles servitudes d'urbanisme énumérées à l'article L.123-2 du code de l'urbanisme, à savoir :

- une servitude permettant d'attendre, en gelant les constructions, l'approbation par la commune, d'un « projet d'aménagement global » (périmètre de gel article L.123-2,a) ;
- une servitude permettant de réserver des emplacements pour la réalisation de logements dans le respect des objectifs de mixité sociale (article L.123-2,b) ;
- une servitude offrant la faculté de préciser la localisation et les caractéristiques des voies, constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et espaces verts à réaliser sans définir l'emprise exacte de ces équipements (article L.123-2,c)
- une servitude permettant délimiter des secteurs dans lesquels, en cas de construction d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme devra être affecté à des catégories de logements locatifs qu'il définit (article L.123-2,d).
- A Vincennes, les trois derniers types de servitudes sont mis en œuvre dans le PLU.

Les propriétaires des terrains concernés par ces servitudes peuvent mettre en demeure la commune de procéder à l'acquisition de leur terrain selon les modalités définies aux articles L. 230-1 et suivants du code de l'urbanisme.

### *2.3.2.1 Les réserves d'emplacements pour la réalisation de logements diversifiés*

Ainsi que le diagnostic (pages119 et suivantes) le met en évidence, la commune de Vincennes souffre d'un déficit de logements sociaux (6,7 % contre les 20 % exigés par la loi, soit un déficit de 3 252 logements sociaux en 2006)

Conformément aux principes généraux énoncés à l'article L.121-1 et en application de l'article L.123-1 du code de l'urbanisme qui prévoit que le PLU comporte un règlement qui fixe les règles générales et les servitudes du sol permettant d'atteindre les objectifs mentionnés à l'article L.121-1, dont la diversité de l'habitat, il convenait de retenir dans le PLU les mesures nécessaires pour encourager la réalisation de tels logements.

A ce titre, d'une part des terrains ont été identifiés pour accueillir des programmes de logements aidés en application du b de l'article L.123-2 et d'autre part, des secteurs ont été délimités pour imposer la réalisation d'une proportion de logements sociaux dans les opérations de plus de 20 logements en application du d de l'article L.123-2.

Dans le contexte de Vincennes, dont l'ensemble du territoire est urbanisé, la difficulté est d'identifier des terrains susceptibles de pouvoir accueillir, à plus ou moins long terme, des aménagements ou des opérations afin de créer des logements sociaux, sachant qu'aucun secteur n'a la capacité, actuellement, de faire l'objet d'opération de renouvellement urbain d'importance. La dernière en date est celle du Domaine du Bois qui a permis de réaliser 150 logements sociaux.

Pour ce faire, une grille de critères a été établie pour identifier des emplacements les plus adaptés, disséminés sur le territoire communal pour réaliser de petites opérations intégrer au tissu urbain environnant.

Les critères sont les suivants :

- la répartition géographique équilibrée sur l'ensemble du territoire.

  Une telle répartition est une nécessité pour répondre au principe de mixité sociale et réussir l'intégration des opérations.

- la mutabilité des constructions édifiées sur le terrain.

  La mutabilité peut être liée soit au potentiel constructible du terrain estimé au regard d'une part du bâti existant et d'autre part de la règle d'urbanisme applicable ou de l'objectif d'urbanisme poursuivi. La réalisation d'opérations sur de tels terrains permet tout à la fois de réaliser des objectifs d'urbanisme en termes de volumétrie des constructions et d'accroissement de la mixité dans l'habitat.

- La vacance des logements.

  Nombreux sont les logements vacants recensés à Vincennes (2 700 logements en 1999). Or, ces logements constituent un potentiel d'accueil important dans le cadre d'une pénurie de l'offre. Les immeubles dont une partie des logements demeurent vacants soit pour des raisons de vétusté ou autre, peuvent accueillir des programmes adaptés (cf. page 117 du diagnostic).

- Le statut de propriété

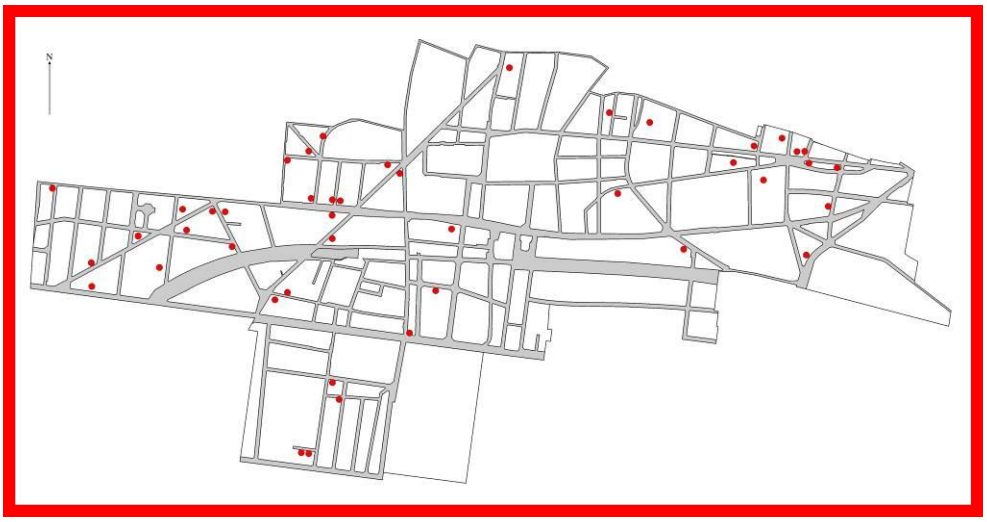
  La réalisation d'une opération est plus facilement envisageable sur des biens en mono propriété ou sur de petites copropriétés (cf. page 73 du diagnostic).

- La dégradation du bâti

De nombreux immeubles de Vincennes sont vétustes et dégradés. Cette situation liée à l'ancienneté du parc et au nombre de logements soumis à la loi de 1948 a engendré une politique forte de la commune pour lutter contre l'habitat dégradé, insalubre et indigne au travers de diverses actions telles que le programme social thématique, la convention pour l'éradication de l'habitat indigne, la création d'une OPAH… (cf. diagnostic pages 122 et suivantes).

Chaque emplacement réservé concerne un bien qui peut relever d'un ou de plusieurs des critères ci-dessus énoncés.

Les terrains identifiés au titre du d de l'article L.123-2 sont au nombre de 43 et sont répartis sur l'ensemble du territoire communal afin de respecter le principe de mixité social. La carte suivante traduit une répartition géographique équilibrée.



Les terrains réservés sont repérés au plan de zonage par une trame particulière et un numéro qui renvoie à une liste figurant sur le plan de zonage. Cette liste précise les références cadastrales des parcelles concernées, la superficie totale de la réserve et la collectivité bénéficiaire. Elle indique également, la proportion (en %) de la surface hors œuvre nette (SHON) de l'opération ou de la partie de l'opération destinée au logement qui doit être affectée à des logements aidés et/ou intermédiaires bénéficiant de financements de l'Etat. Les opérations concernées étant de faible importance, il est prévu que la SHON destinée au logement soit entièrement affectée à ce type de logement, à l'exception d'un cas.

Sur ces emplacements peuvent être réalisées des opérations comportant un programme mixte, du logement avec du commerce en rez-de-chaussée, par exemple. Dans ce cas, seule la partie de l'opération concernant la SHON destinée au logement est soumise à la servitude.

Les 43 réserves pour logements diversifiés offrent un potentiel d'environ 550 logements, soit une moyenne de 13 logements par opération, sachant que certaines ne concernent que quelques logements (3 à 5) et que d'autres sont susceptibles de créer plus de 30 logements.

| N° | superficie | proportions log social | localisation adresse | potentiel logement |
|---|---|---|---|---|
| 1 | 187 | 100% | angle 2 communes/Paix | 1 à 5 |
| 2 | 198 | 100% | Paix/Clerfayt | 1 à 5 |
| 3 | 202 | 100% | 25 Belfort | 6 à 12 |
| 4 | 1257 | 50% | 89,87 Fontenay | 6 à 12 |
| 5 | 380 | 100% | 210 Fontenay | 6 à 12 |
| 6 | 966 | 100% | garage NISSAN Quennehen | 21 à 30 |
| 7 | 466 | 100% | Faie Félix | 1 à 5 |
| 8 | 770 | 100% | Renardière/Diderot/3T | 6 à 12 |
| 9 | 477 | 100% | Jarry | 13 à 20 |
| 10 | 485 | 100% | Diderot | 6 à 12 |
| 11 | 426 | 100% | Bienfaisance | 13 à 20 |
| 12 | 405 | 100% | angle Jarry/place Diderot | 6 à 12 |
| 13 | 324 | 100% | Lamouret | 6 à 12 |
| 14 | 295 | 100% | Diderot | 6 à 12 |
| 15 | 1134 | 100% | Jarry | 6 à 12 |
| 16 | 248 | 100% | Bld Libération | 6 à 12 |
| 17 | 423 | 100% | Viénot/F Faure (Magimix) | 6 à 12 |
| 18 | 630 | 100% | angle Aubert/république | 6 à 12 |
| 19 | 682 | 100% | angle Laitières/Basch | 6 à 12 |
| 20 | 649 | 100% | angle Fontenay/Basch | 13 à 20 |
| 21 | 258 | 100% | 1, rue Massue | 6 à 12 |

| N° | superficie | proportions log social | localisation adresse | potentiel logement |
|---|---|---|---|---|
| 22 | 2405 | 100% | RTE | plus de 30 |
| 23 | 195 | 100% | gle C Robert/Lag | 4 |
| 24 | 1781 | 100% | Laitières/Paris | plus de 30 |
| 25 | 2666 | 100% | Renon | plus de 30 |
| 26 | 1251 | 100% | Moulin/place B | 21 à 30 |
| 27 | 779 | 100% | Moulin | 6 à 12 |
| 28 | 264 | 100% | mpasse Vignero | 6 à 12 |
| 29 | 149 | 100% | le Donjon/A Fra | 6 à 12 |
| 30 | 178 | 100% | gle Paris/Montre | 6 à 12 |
| 31 | 219 | 100% | Hotel Trianon | 6 à 12 |
| 32 | 422 | 100% | 20 Massue | 6 à 12 |
| 33 | 310 | 100% | 149 Fontenay | 13 à 20 |
| 34 | 548 | 100% | Montreuil/Répu | 6 à 12 |
| 35 | 208 | 100% | Vigneron/Roos | 6 à 12 |
| 36 | 607 | 100% | ébillon/Strasbou | 6 à 12 |
| 37 | 323 | 100% | 3 Saulpic | 6 à 12 |
| 38 | 286 | 100% | 30 Massenet | 6 à 12 |
| 39 | 227 | 100% | 214 Fontenay | 6 à 12 |
| 40 | 505 | 100% | 224 Fontenay | 6 à 12 |
| 41 | 119 | 100% | 32 Jarry | 1 à 5 |
| 42 | 288 | 100% | 5 Paix | 6 à 12 |
| 43 | 617 | 100% | Massue | 6 à 12 |

### *2.3.2.2 La délimitation de secteurs d'opérations d'habitat mixte*

Le PLU délimite, en application de l'article L.123-2, d du code de l'urbanisme, des secteurs au sein desquels toute opération regroupant plus de 20 logements devra affecter 25% des logements réalisés à du logement locatif aidé, c'est-à-dire bénéficiant du concours financier de l'Etat. La délimitation de ces secteurs d'opération d'habitat mixte est inscrite sur le plan de zonage (plan spécifique). Ces secteurs couvrent la très grande majorité du territoire communal (118 ha, soit 62% de la commune) afin de favoriser une mixité de l'habitat répartie de manière équilibrée et diffuse sur le territoire. Les zones UM, UE, USP et UC ne sont pas concernées par ces dispositions, dans la mesure où leur vocation et les règles d'urbanisme qui y sont applicables ne permettent pas la réalisation de programmes de construction importants. La zone UO (grandes opérations) n'est pas, elle non plus, concernée dans la mesure où elle regroupe aujourd'hui la majorité du parc social vincennois.

Le nombre de 20 logements à été retenu pour que cette mesure permette de créer au moins quatre logements sociaux ans une même unité. En deçà de ce nombre, la gestion des logements est délicate pour les bailleurs sociaux.

Depuis 2000, sans compter l'opération du Domaine du Bois, 6 opérations de plus de 20 logements ont été réalisées et ont créé 204 logements. L'application de cette mesure aurait permis de créer 51 logements sociaux.

### *2.3.2.3 La localisation de voies, ouvrages publics, installations d'intérêt général, espaces verts*

Le PLU, en application de l'article L.123-2,c du code de l'urbanisme indique la localisation prévue et les caractéristiques d'équipements tels que voies, constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC), espaces verts… à créer ou à modifier, en délimitant les terrains qui peuvent être concernés par ces équipements.

Basé sur leur principe de localisation et non de délimitation, cet outil permet d'indiquer l'intention de réaliser, dans un espace donné, un CINASPIC sans que son tracé ou son emprise ne soit précisément connu.

Cette servitude n'induit pas l'interdiction systématique de construire dès lors que la construction ne remet pas en cause ou ne rend pas plus onéreuse la réalisation de l'équipement.

Les terrains concernés par une localisation sont repérés au plan de zonage par une trame particulière et une ou plusieurs lettres qui renvoient à une liste figurant sur le plan de zonage

Deux localisations sont reportées sur le plan de zonage (rue Renon) afin de marquer l'intention de réaliser un parc de stationnement public en sous-sol ainsi qu'un espace public au sud de ce terrain qui présente un fort potentiel de renouvellement urbain.

Cette servitude offre la faculté au propriétaire du terrain concerné de mettre en demeure la collectivité d'acquérir son terrain.

### 2.3.3. La protection du patrimoine naturel et urbain

Au-delà de la législation nationale propre aux monuments historiques, aux sites inscrits et classés, le PLU de Vincennes complète le dispositif de protection du paysage et du patrimoine en prévoyant des protections particulières au titre de l'article L.123-1,7° du Code de l'urbanisme.

Ainsi, le PLU « identifie et localise les éléments de paysages et délimite des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur, ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définit, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection ».

Cette protection vise à la fois des éléments bâtis, qu'ils soient regroupés ou isolés et des éléments naturels, qu'ils soient publics ou privés.

#### *2.3.3.1 La protection du patrimoine bâti*

Le patrimoine bâti d'intérêt local a fait l'objet d'une analyse fine permettant l'élaboration de dispositifs de protection adaptés à sa mise en valeur.

Trois identifications du patrimoine d'intérêt local avaient été réalisées au cours des années 1990 (inventaire Malraux, inventaire du CAUE et inventaire De Tourtier). La lecture croisée de ces trois inventaires ainsi que plusieurs investigations de terrain ont permis de mettre en évidence deux types d'éléments de patrimoine bâti : des architectures isolées remarquables et des ensembles urbains cohérents.

Parallèlement à ces identifications, le règlement écrit du PLU, notamment aux articles relatifs à la forme urbaine (articles 6, 7, 8, 9, 10) précise les dispositions contribuant à la valorisation des constructions repérées.

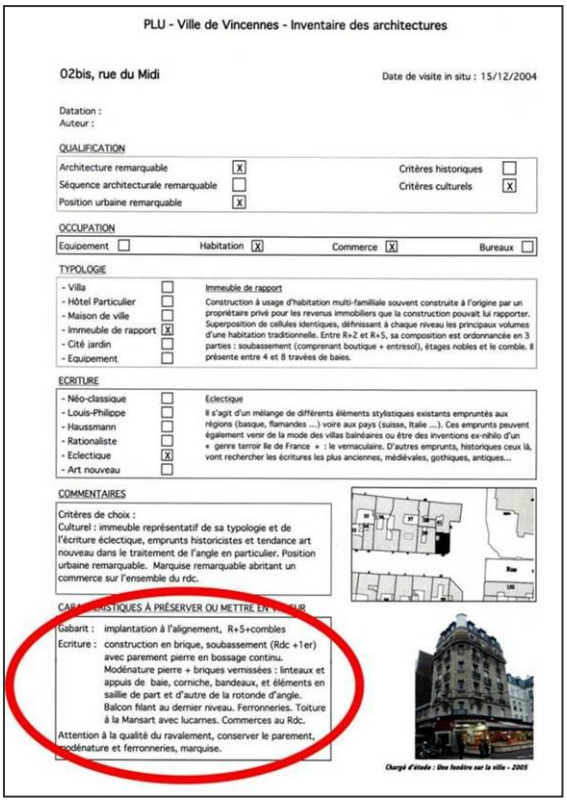
- **Les architectures isolées remarquables**

Ces architectures isolées remarquables sont des édifices remarquables en eux-mêmes pour leur qualité de composition, de style, de représentativité d'une époque de l'histoire de l'architecture. Elles sont identifiées au plan de zonage et font l'objet de fiche d'inventaire figurant en annexe du règlement (3.3 a – Inventaires des architectures remarquables).

Ces édifices participent à la qualité des paysages urbains et, sortis de leur contexte, restent remarquables en tant qu'objets architecturaux. Ils présentent un intérêt culturel et historique particulier à l'échelle communale.

Les prescriptions du PLU visent à leur conservation et entretien dans les règles architecturales et techniques qui ont prévalu lors de leur conception.

Une fiche par architecture isolée remarquable a été réalisée. Les 161 fiches figurant en annexe du règlement (3.3.a – Inventaires des architectures remarquables) ont pour objectif d'encadrer l'évolution de ces bâtis dans le respect des caractéristiques à préserver ou à mettre en valeur explicitées dans chacune des fiches.



PLU - Ville de Vincennes - Inventaire des architectures

02bis, rue du Midi

Date de visite in situ : 15/12/2004

Datation :
Auteur :

QUALIFICATION

| | | | |
|---|---|---|---|
| Architecture remarquable | X | Critères historiques | |
| Séquence architecturale remarquable | | Critères culturels | X |
| Position urbaine remarquable | X | | |

OCCUPATION

Equipement ☐ Habitation X Commerce X Bureaux ☐

TYPOLOGIE

| | |
|---|---|
| - Villa | ☐ |
| - Hôtel Particulier | ☐ |
| - Maison de ville | ☐ |
| - Immeuble de rapport | X |
| - Cité jardin | ☐ |
| - Equipement | ☐ |

Immeuble de rapport

Construction à usage d'habitation multi-familiale souvent construite à l'origine par un propriétaire privé pour les revenus immobiliers que la construction pouvait lui rapporter. Superposition de cellules identiques, définissant à chaque niveau les principaux volumes d'une habitation traditionnelle. Entre R+2 et R+5, sa composition est ordonnancée en 3 parties : soubassement (comprenant boutique + entresol), étages nobles et le comble. Il présente entre 4 et 8 travées de baies.

ECRITURE

| | |
|---|---|
| - Néo-classique | ☐ |
| - Louis-Philippe | ☐ |
| - Haussmann | ☐ |
| - Rationaliste | ☐ |
| - Eclectique | X |
| - Art nouveau | ☐ |

Eclectique

Il s'agit d'un mélange de différents éléments stylistiques existants empruntés aux régions (basque, flamandes ...) voire aux pays (suisse, Italie ....). Ces emprunts peuvent également venir de la mode des villas balnéaires ou être des inventions ex-nihilo d'un « genre terroir Ile de France » : le vernaculaire. D'autres emprunts, historiques ceux là, vont rechercher les écritures les plus anciennes, médiévales, gothiques, antiques...

COMMENTAIRES

Critères de choix :
Culturel : immeuble représentatif de sa typologie et de l'écriture éclectique, emprunts historicistes et tendance art nouveau dans le traitement de l'angle en particulier. Position urbaine remarquable. Marquise remarquable abritant un commerce sur l'ensemble du rdc.

CARACTÉRISTIQUES À PRÉSERVER OU METTRE EN VALEUR

Gabarit : implantation à l'alignement, R+5+combles
Ecriture : construction en brique, soubassement (Rdc +1er) avec parement pierre en bossage continu. Modénature pierre + briques vernissées : linteaux et appuis de baie, corniche, bandeaux, et éléments en saillie de part et d'autre de la rotonde d'angle. Balcon filant au dernier niveau. Ferronneries. Toiture à la Mansart avec lucarnes. Commerces au Rdc.
Attention à la qualité du ravalement, conserver le parement, modénature et ferronneries, marquise.



Chargé d'étude : Une fenêtre sur la ville - 2005

L'identification en tant qu'architecture isolée remarquable répond à plusieurs critères :

- **des critères morphologiques** qui positionnent l'édifice dans son environnement urbain lorsqu'il s'agit d'une séquence architecturale ou d'une position urbaine remarquable

Les séquences architecturales correspondent à des ensembles de bâtiments, d'implantation similaire, de gabarit équivalent et de typologie homogène formant un ensemble architectural et urbain de qualité.

Les architectures remarquables sont des bâtis de grande qualité architecturale, représentative d'un type et d'une écriture stylistique, implantées dans l'alignement urbain ou en position urbaine remarquable (angle…).

- **des critères typologiques** qui permettent de différencier les formes architecturales représentées à Vincennes.

**☒ La villa**

Implantée en milieu de parcelle, la villa se caractérise par son « autonomie » vis-à-vis de l'alignement urbain. Celui-ci est généralement assuré par la clôture, qui joue alors un rôle essentiel. La clôture recrée une façade urbaine et marque la limite entre l'espace privé et l'espace public. Elle participe également à la mise en scène de la villa, que l'on voit avec du recul.

**☒ L'hôtel particulier**

Il repose sur la gradation de l'extérieur vers l'intérieur. Implanté entre cour et jardin, la façade sur rue n'est qu'un mur percé d'un grand portail. La cour s'ordonnance sur le corps de logis du fond elle est entourée d'aile basses à usage d'écurie ou de remise. Le logis comprend des pièces à usage de réception (salons) et des pavillons avec des chambres à coucher.

☒ **Maison de ville ou maison partagée**

Implantée à l'alignement sur rue et sur les mitoyens, sur une trame parcellaire de 6 à 8 mètres, elle comprend entre 2 et 4 niveaux. Ces constructions, peuvent s'organiser en lotissements ou s'intercaler dans les vides de la trame urbaine.

☒ **Immeuble de rapport**

Ce sont des constructions à usage d'habitation multi-familiale souvent construites à l'origine par un propriétaire privé pour les revenus immobiliers que la construction pouvait lui rapporter. Superposition de cellules identiques, définissant à chaque niveau les principaux volumes d'une habitation traditionnelle. Entre R+2 et R+5, sa composition est ordonnancée en 3 parties : soubassement (comprenant boutique + entresol), étages nobles et le comble. Il présente entre 4 et 8 travées de baies.

☒ **Immeuble de rapport**

Habitations à usage locatif destinées à l'origine aux populations ouvrières. Les constructions sont généralement groupées autour d'un square ou jardin accessible par un porche. Le plus souvent en briques, avec une modénature simple, elles forment des ensembles caractéristiques.

- **des critères d'écriture architecturale** selon que l'édifice exprime l'exemplarité d'un style architectural particulier tel que l'écriture haussmannienne, rationaliste, éclectique, art-nouveau, …

Écriture haussmannienne

Écriture Art Nouveau

Écriture éclectique

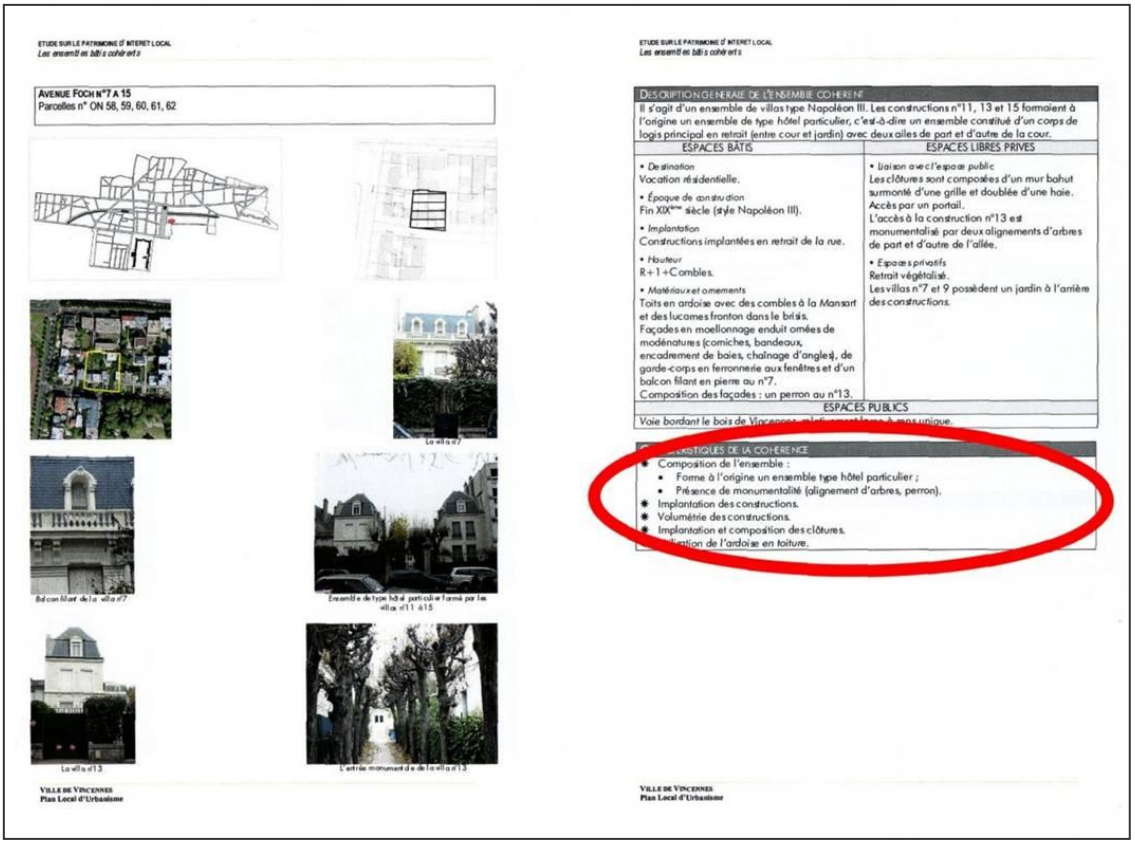
### ➢ Les ensembles urbains cohérents

Ce sont des séquences d'architectures qui de part leur implantation, gabarit, volumétrie et cohérence entre les éléments d'architecture, forment un paysage urbain de qualité. Ces ensembles recouvrent des secteurs, portions de rue, rues ou îlots présentant des caractéristiques particulières en terme de compositions, d'ambiances urbaines et d'ordonnancement du bâti. Ces ensembles urbains cohérents sont identifiés au plan de zonage et font l'objet de fiche d'inventaire figurant en annexe du règlement (3.3.b – Inventaires des ensembles urbains cohérents) qui précise les caractéristiques essentielles à préserver qui prévalent à l'homogénéité de chacun d'entre eux. Ces prescriptions concernent essentiellement l'implantation, la volumétrie et la typologie des constructions.

L'identification de ces ensembles répond à plusieurs critères :

- l'ambiance urbaine singulière qui se dégage des ensembles pavillonnaires ;
- la préservation de formes urbaines atypiques, témoignant de l'évolution urbaine (« villas » ou compositions urbaines atypiques) ;
- la qualité du paysage urbain formé par des séquences architecturales homogènes ;
- le rapport harmonieux entre le cadre bâti et l'espace public.

Au total, un peu plus de 5% du territoire communal (9,9 ha) est concerné par une protection patrimoniale au titre des ensembles urbains cohérents.


ETUDE SUR LE PATRIMOINE D'INTERET LOCAL
Les ensembles bâtis cohérents
AVENUE FOCH N°7 A 15
Parcelles n° ON 58, 59, 60, 61, 62
Balcon filant de la villa n°7
Ensemble de type hôtel particulier formé par les villas n°11 à 15
La villa n°13
L'entrée monumentale de la villa n°13
VILLE DE VINCENNES
Plan Local d'Urbanisme
ETUDE SUR LE PATRIMOINE D'INTERET LOCAL
Les ensembles bâtis cohérents
DESCRIPTION GENERALE DE L'ENSEMBLE COHERENT
Il s'agit d'un ensemble de villas type Napoléon III. Les constructions n°11, 13 et 15 formaient à l'origine un ensemble de type hôtel particulier, c'est-à-dire un ensemble constitué d'un corps de logis principal en retrait (entre cour et jardin) avec deux ailes de part et d'autre de la cour.
ESPACES BÂTIS
• Destination
Vocation résidentielle.
• Époque de construction
Fin XIXème siècle (style Napoléon III).
• Implantation
Constructions implantées en retrait de la rue.
• Hauteur
R+1+Combles.
• Matériaux et ornements
Toits en ardoise avec des combles à la Mansart et des lucarnes fronton dans le brisis.
Façades en moellonnage enduit ornées de modénatures (corniches, bandeaux, encadrement de baies, chaînage d'angle), de garde-corps en ferronnerie aux fenêtres et d'un balcon filant en pierre au n°7.
Composition des façades : un perron au n°13.
ESPACES LIBRES PRIVES
• Liaison avec l'espace public
Les clôtures sont composées d'un mur bahut surmonté d'une grille et doublée d'une haie.
Accès par un portail.
L'accès à la construction n°13 est monumentalisé par deux alignements d'arbres de part et d'autre de l'allée.
• Espaces privatifs
Retrait végétalisé.
Les villas n°7 et 9 possèdent un jardin à l'arrière des constructions.
ESPACES PUBLICS
Voie bordant le bois de Vincennes
CARACTERISTIQUES DE LA COHERENCE
Composition de l'ensemble :
Forme à l'origine un ensemble type hôtel particulier ;
Présence de monumentalité (alignement d'arbres, perron).
Implantation des constructions.
Volumétrie des constructions.
Implantation et composition des clôtures.
Utilisation de l'ardoise en toiture.
VILLE DE VINCENNES
Plan Local d'Urbanisme

➢ **La répartition des éléments de patrimoine de Vincennes**

### *2.3.3.2 La protection du patrimoine naturel*

Deux catégories d'ensembles paysagers naturels font l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1,7° du Code de l'urbanisme : les espaces verts à protéger (EVP) et les espaces verts publics à protéger ou à aménager.

La délimitation de ces espaces qui couvrent environ 12 hectares traduit la volonté de la commune de protéger et d'augmenter les espaces verts sur le territoire communal.

➢ **Les espaces verts à protéger (EVP)**

Ces espaces de végétation sont identifiés au plan de zonage par une trame particulière, en superposition du zonage.

Ils correspondent principalement à des cœurs d'îlots végétalisés mais également à des espaces verts situés entre l'espace public et le bâti (notamment dans la zone des franges du bois – UF), qui participent pleinement à l'agrément du paysage vincennois.

Leur protection au titre de l'article L.123-1,7° complète le dispositif réglementaire mis en place à travers la combinaison des règles écrites relatives à l'implantation, à l'emprise, à la morphologie des constructions et au coefficient d'espaces verts (articles 6, 7, 8, 9, 11, 13). Cette protection permet de garantir le maintien du caractère verdoyant des cœurs d'îlots et de constituer des « niches écologiques » en milieu urbain.

La délimitation de ces espaces verts à protéger a été réalisée au moyen de photos aériennes (2003 et 2005) avec pour objectif de préserver des espaces formant des entités significatives.

La délimitation graphique de ces espaces verts constitue en quelque sorte une localisation spatiale de l'obligation faite par le règlement (article 13) de préserver une partie du terrain (de 20 à 50% selon les zones) en espace vert. Toutefois, les espaces verts à protéger peuvent avoir une superficie plus importante que celle exigée par la règle écrite.

Une légère souplesse dans l'application de la protection de ces espaces verts est cependant envisagée à l'article 13, en rendant possible la réduction ponctuellement de ces espaces, à condition d'une part, qu'une compensation par des plantations de quantité et de qualité au moins équivalentes (essence et développement à terme) soit réalisée et d'autre part, que les travaux autorisés concernent uniquement les abris de jardin, les locaux pour le tri sélectif, les aires de stationnement à l'air libre, les voies d'accès ou certaines parties de construction.

- **Les espaces verts publics à protéger ou à aménager**

Ils sont identifiés au plan de zonage par une trame spécifique. Ces espaces correspondent à des espaces publics aménagés ou à aménager en espaces verts.

Leur identification au titre de l'article L.123-1,7°, permet d'indiquer l'intention de maintenir les espaces verts existants et d'en aménager de nouveaux conformément à l'orientation du PADD relative à l'amélioration des espaces publics.

Ainsi, par exemple, le traitement végétal des couvertures du RER est clairement affiché et matérialisé par la présence de cette trame.

- **La répartition des espaces verts protégés**

| | Superficie protégée | **Total** |
|---|---|---|
| Espaces Verts à Protéger | 10,3 ha | **12 ha** |
| Espaces Verts Publics à Protéger ou à Aménager | 1,7 ha | **6,3% du territoire communal** |

# 3 Le passage du POS au PLU

Il n'est pas évident d'établir une comparaison entre la règle du POS de 1999 et celle du PLU dans la mesure où un remodelage complet du document d'urbanisme a été opéré.

Au-delà des modifications liées au nouveau contexte législatif consécutif aux lois Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU) et Urbanisme et Habitat, le remodelage du document d'urbanisme a deux origines :

- la volonté d'établir une meilleure concordance entre la morphologie bâtie et le zonage du PLU ;
- la volonté de traduire réglementairement le projet de la commune exposé dans le PADD.

## 3.1. L'évolution du contexte législatif

Depuis la dernière révision du POS, de nouvelles prescriptions législatives et réglementaires qui s'imposent aux documents d'urbanisme sont apparues.

En substituant le plan local d'urbanisme (PLU) au plan d'occupation des sols (POS), la loi solidarité et renouvellement urbains (SRU) du 13 décembre 2000 et ses décrets d'application ont réformé en profondeur les documents d'urbanisme, tant en terme de contenu qu'au regard des procédures de gestion des documents d'urbanisme dans le temps. Au-delà d'une question de dénomination, cette substitution a marqué la volonté de changer la nature des documents qui régissent l'urbanisme local.

Par la suite, la loi urbanisme et habitat du 2 juillet 2003 (JO n° 152 du 3 juillet 2003 p. 11176), d'application immédiate, a modifié le contenu des plans locaux d'urbanisme et plus particulièrement celui du projet d'aménagement et de développement durable (PADD), en supprimant l'opposabilité au tiers de ses orientations.

Aujourd'hui, le PLU exprime, avant tout, un projet urbain dont le PADD constitue la clé de voûte dans la mesure où il conditionne les procédures d'évolution du document d'urbanisme. En effet, la procédure de modification du PLU ne pourra être engagée que si son objet ne porte pas atteinte à l'économie générale du PADD. Dans le cas contraire, il conviendra de mener une procédure de révision générale du PLU.

La loi SRU s'est également attachée à rendre plus transparentes les modalités de procédure à l'égard des citoyens, en généralisant la concertation préalable et en prévoyant que tout remaniement du contenu d'un PLU fasse l'objet d'une enquête publique.

Dans ce contexte, le PLU a été élaboré autour d'un véritable projet d'avenir pour la commune dont les orientations ont été débattues en conseil municipal. Parallèlement, cette élaboration s'est faite en concertation avec la population au moyen de publications, d'expositions et de réunions publiques.

## 3.2. Évolution du zonage et des règles d'urbanisme

### 3.2.1. Le POS, une lecture monolithique de la ville

Le zonage du POS de 1999 et le règlement qui lui était attaché sont apparus en inadéquation avec certaines particularités du contexte urbain local. En effet, le lien entre la diversité morphologique de la ville et le découpage des zones, et à fortiori, la règle écrite n'était pas clairement établi.

Le POS, en ne prévoyant que trois zones urbaines (zone UA, UB et UC) et une zone d'urbanisation future (zone NA) ne permettait pas une lecture de la diversité des formes urbaines présentes à Vincennes.

Schématiquement, seuls le centre ville et les quartiers de rénovation urbaine (grandes opérations) faisaient l'objet d'un sous zonage particulier, respectivement UAb, UAc, traduisant certaines spécificités réglementaires (hauteurs, densité…) pour ces espaces au regard des dispositions communes applicables à toute la zone UA.

Les franges du Bois étaient également identifiées en tant que zone spécifique (zone UB) reprenant des dispositions réglementaires adaptées à la forme urbaine particulière de ce secteur, en tant que site inscrit des franges du Bois.

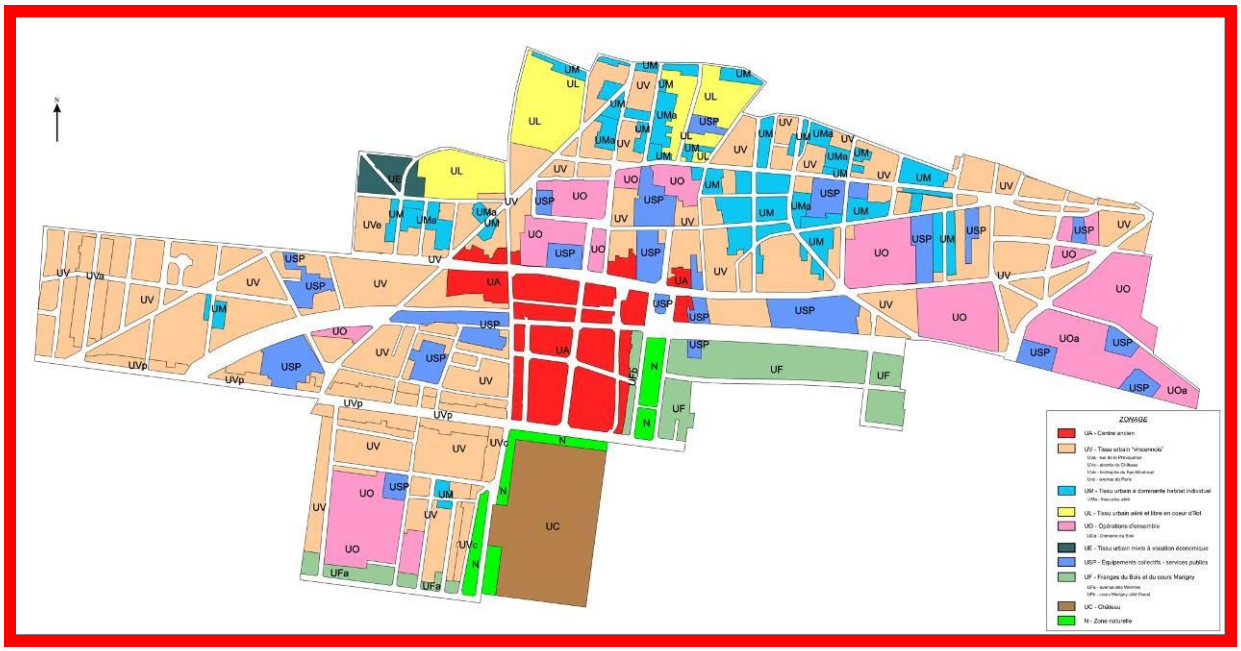
Enfin, le château était également traité à part (zone UC), tout comme il l'est dans le PLU.

Le reste du territoire était traité par des dispositions réglementaires similaires bien que regroupant des tissus urbains extrêmement diversifiés (collectifs, habitats individuels, maisons de ville, tissu urbain continu ou discontinu…).

Seule une différenciation des Coefficients d'Occupation des Sols (COS) permettaient une distinction entre les divers secteurs de la ville (cf partie 2.2.3.4).

### 3.2.2. Le PLU, un meilleur respect de la diversité morphologique

La prise en compte de la diversité des formes urbaines est un des fondements de la délimitation des zones. Cela se traduit par l'accroissement du nombre de zones, passant de 3 zones urbaines dans le POS à 9 dans le PLU.


ZONAGE
UA - Centre ancien
UV - Tissu urbain "vincennois"
UM - Tissu urbain à dominante habitat individuel
UL - Tissu urbain aéré et libre en coeur d'îlot
UO - Opérations d'ensemble
UE - Tissu urbain mixte à vocation économique
USP - Equipements collectifs - services publics
UF - Franges du Bois et du cours Marigny
UC - Château
N - Zone naturelle

La zone UA du POS est répartie entre plusieurs zones du PLU :

- le secteur UAa du POS correspond aux zones UV (tissu urbain le plus répandu), UL (tissu urbain libre en cœur d'îlots), UE (tissu urbain mixte à vocation économique) et UM (tissu urbain de type habitat individuel) ;

- le secteur UAb du POS correspond à la zone UA (centre ancien) dans sa partie située au nord du château. Le reste du secteur UAb du POS, situé à l'ouest du château est intégré dans la zone UV, dont une partie correspond au secteur UVc relatif aux abords du château ;

- le secteur UAc du POS correspond en partie à la zone UO qui regroupe des opérations d'ensemble de grande taille composées d'habitat collectif.

- La zone UB du POS correspond à la zone UF du PLU. Toutefois, le côté ouest du Cours Marigny a été ajouté à cette zone (secteur UFb) dans la mesure où la forme urbaine de ce secteur, notamment l'implantation des constructions, est plus proche de celle existante dans les franges du Bois en général.

La zone UC du POS est maintenue au PLU avec le même périmètre et la même dénomination.

La zone NA du POS est supprimée dans le PLU. Ce secteur est réintégré à la zone urbaine des opérations d'ensemble (UO) mais dispose cependant d'un secteur propre (UOa) dans la mesure où l'opération d'aménagement du Domaine du Bois est en cours d'achèvement.

La zone ND du POS a été maintenue dans le PLU, sous la dénomination N. Ses limites ont été étendues afin de couvrir l'espace public central du Cours Marigny.

Le PLU a, en outre, créé une nouvelle zone spécifique qui regroupe les principaux équipements publics de la commune, la zone USP.

L'augmentation du nombre de zones permet l'élaboration d'un règlement d'urbanisme qui prenne à la fois en compte les caractéristiques physiques de la zone et permette des évolutions urbaines dans le respect des volumes, des ambiances et de l'aspect des constructions.

### 3.2.3. L'évolution de la superficie des zones

| POS révisé en 1999 | | Projet de PLU arrêté le 3 mai 2006 | |
|---|---|---|---|
| Zones | Superficies (ha) | Zones | Superficies (ha) |
| UA | 162,6 | UV | 85,4 |
| *dont UAa* | *128,6* | *dont UVa* | *2* |
| *dont UAb* | *22,6* | *dont UVc* | *1,4* |
| *dont UAc* | *11,4* | *dont Uve* | *1,2* |
| | | *dont UVp* | *5,5* |
| | | UA | 15,5 |
| | | UL | 8,9 |
| | | UE | 1,8 |
| | | *dont UEe* | 0,3 |
| | | UM | 15,1 |
| | | *dont UMa* | *2,8* |
| | | USP | 15,5 |
| | | UO | 24 |
| NA | 5 | *dont UOa* | *4,2* |
| UB | 11 | UF | 11 |
| *dont UBa* | *2,6* | *dont UFa* | *2,1* |
| *dont UBb* | *8,4* | *dont UFb* | *0,6* |
| UC | 9,2 | UC | 9,2 |
| ND | 3,2 | N | 4,6 |
| | | | |
| **TOTAL** | **191** | | **191** |

# 4 L'évaluation des incidences des orientations du projet sur l'environnement

En application du 4° de l'article R.123-2 du code de l'urbanisme, le rapport de présentation « évalue les incidences des orientations du plan sur l'environnement et expose la manière dont le plan prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur ».

Cette évaluation vise à garantir le respect des exigences de préservation de l'environnement, dans le cadre d'un développement durable qui réponde aux besoins du présent sans compromettre la capacité des générations futures à répondre aux leurs.

L'évaluation de la politique publique est un outil de contrôle de son efficacité et de son efficience à différentes échelles de temps et d'espaces. Il s'agit en effet :

- d'examiner les incidences des orientations d'aménagement retenues par la ville sur la qualité de l'environnement ;

- de présenter les mesures et précautions prises pour en limiter les effets et éventuellement en compenser les impacts négatifs.

Pour faciliter la lecture de cette évaluation, elle est présentée sous la forme de tableaux synthétiques.

Dans la première colonne sont rappelées les orientations du PADD, les deux colonnes centrales regroupent les principaux impacts des orientations, la dernière colonne rappelle les principales dispositions retenues par le PLU pour organiser les impacts positifs et lutter contre les impacts négatifs.

| Maintenir les équilibres | Impacts | | Dispositions visant à une mise en valeur ou à une préservation de l'environnement |
|---|---|---|---|
| | Positifs | Négatifs | |
| L'équilibre entre population et territoire<br><br>Maîtrise de la densité de population | Éviter une détérioration du cadre de vie vincennois | L'encadrement des droits à construire est susceptible d'accroître la pression foncière et, en conséquence, de nuire au maintien d'une mixité sociale | − Règles d'implantation, d'emprise, de hauteur et d'occupation des constructions (articles 7, 9, 10, 14)<br><br>− Mise en place d'outils facilitant la création de logements sociaux (emplacements réservés, secteurs de mixité…) |
| L'équilibre entre population et niveau d'équipements<br><br>Complément de l'offre en matière d'équipements scolaires<br><br>Préservation de la vocation et de la localisation des sites d'équipements | Requalification du site de la Cité Industrielle, aujourd'hui dégradé et générateur de nuisances<br><br>Création d'un nouvel équipement respectueux de l'environnement et valorisant l'image de Vincennes<br><br>Maintien d'une répartition équilibrée des équipements sur le territoire communal | Disparition d'un site, témoignant du passé industriel et économique de Vincennes<br><br>Suppression d'emplois susceptible d'augmenter les migrations pendulaires | − Emplacement réservé pour la réalisation d'un lycée<br><br>− Préservation de la vocation spécifique d'accueil des équipements par la création de la zone USP<br><br>− Prise en compte des besoins d'évolution et de bon fonctionnement des équipements grâce à des règles spécifiques<br><br>− Dispositions visant à faciliter la création d'emplois (cf ci-après) |
| L'équilibre entre habitat et emplois<br><br>Maintien de la diversité fonctionnelle des quartiers avec une attention particulière pour la préservation du commerce de proximité<br><br>Développement des activités encouragé dans certains secteurs | Offre commerciale répartie sur le territoire permettant de limiter les déplacements automobiles internes à la commune et de préserver une animation du centre et des pôles de quartier<br><br>Implantation d'activités économiques encouragée permettant d'augmenter le nombre d'emplois offerts sur la commune au bénéfice de la limitation des déplacements pendulaires | Tout déséquilibre entre habitat et emplois est un facteur susceptible d'engendrer une augmentation des migrations pendulaires et donc des circulations automobiles | − Possibilité de mixité fonctions urbaines dans de nombreuses zones (articles 1 et 2)<br><br>− Dispositions réglementaires favorisant l'implantation d'activités (emprise au sol, COS différenciés)<br><br>− Implantation d'activités incitée dans les zones UE, UVe et UVp et d'activités commerciales, notamment en zone UA<br><br>− Création de linéaires commerciaux pour maintenir les activités en rez-de-chaussée<br><br>− Aucune exigence de stationnement pour les petits commerces et les bureaux situés à proximité des stations de RER ou de métro |

| Conforter la diversité de l'habitat | Impacts | | Dispositions visant à une mise en valeur ou à une préservation de l'environnement |
|---|---|---|---|
| | Positifs | Négatifs | |
| Favoriser la réhabilitation<br><br>Préférer une opération de réhabilitation qui conserve la structure du bâti et du parcellaire plutôt qu'une opération de restructuration et de démolition - reconstruction | Préservation d'un environnement bâti existant qui participe au charme de la ville<br><br>Prise en compte des besoins d'aménagement pour améliorer le confort des habitations | Risques de dégradation de certains bâtis en application d'une règle qui peut ne pas permettre une reconstruction à hauteur des surfaces de plancher du bâti existant | - Règles de forme urbaine dans le centre ville incitant à la réhabilitation de l'existant (articles 7, 9,10)<br><br>- Dispositions visant à favoriser la réhabilitation :<br><br>- Aménagement des locaux de tri des déchets non compté dans le calcul du COS (article 14)<br><br>- Normes de stationnement peu contraignantes dans le cadre de projets de réhabilitation (article 12)<br><br>- Dispositions particulières permettant l'aménagement des constructions existantes (article 9, 11…) |
| Améliorer la qualité des logements | Possibilité d'aménager des extensions mesurées des constructions afin de permettre aux familles d'évoluer tout en restant dans leur logement | | - Extension des constructions existantes (article 9) et aménagement de vérandas (article 11) |
| Permettre à chacun de réaliser son parcours résidentiel<br><br>Diversifier l'offre de logement | Accueillir des populations de toutes les catégories sociales pour permettre le réel maintien d'une mixité, vecteur d'urbanité | Augmentation de la part du budget communal en vue d'acquisitions foncières à réaliser notamment sur les terrains réservés | - Emplacements réservés pour la réalisation de logements locatifs aidés<br><br>- Mise en place du dispositif de mixité des logements au sein des opérations de constructions importantes (articles 2 et plan de zonage)<br><br>- Normes de stationnement peu contraignantes pour les logements aidés (article 12) |

| Préserver la diversité des formes urbaines | Impacts | | Dispositions visant à une mise en valeur ou à une préservation de l'environnement |
|---|---|---|---|
| | Positifs | Négatifs | |
| Préserver les espaces patrimoniaux | Valorisation du paysage urbain, qui améliore l'image de la ville<br><br>Sauvegarde du patrimoine d'intérêt local qui participe à l'identité vincennoise et concourt à la protection des témoins de l'histoire urbaine | Limitation des possibilités de renouvellement urbain dans les secteurs protégés pouvant entraîner une pression foncière supplémentaire et des coûts d'entretien des bâtiments plus élevés | - Identification de deux types de patrimoine local : les ensembles urbains cohérents et les architectures remarquables<br><br>- Préservation des éléments de patrimoine grâce à leur identification au plan de zonage et à des mesures de protection (articles 2, 7,10 et annexes du règlement - pièce n°3.3) |
| Améliorer l'espace « typique » de Vincennes<br><br>Encadrer l'espace de rénovation | Structuration des îlots sur leur périphérie pour préserver des cœurs d'îlots calmes<br><br>Confortation du front bâti aux abords de certains axes pour améliorer la lisibilité urbaine et dynamiser ces secteurs<br><br>Maintien des morphologies d'habitat individuel | Densification de certains secteurs à fort potentiel économique et d'animation | - Délimitation des zones au regard de la diversité des morphologies urbaines, notamment les zones UL, UM, UO, UF…<br><br>- Obligation de préserver des espaces libres sur l'arrière des terrains (articles 7,9 et 13)<br><br>- Délimitation de sous-secteurs et de linéaires bénéficiant d'une hauteur plus importante (UVp, filet de hauteur…)<br><br>- Dispositions particulières relatives à l'intégration urbaine des constructions, au respect du paysage de la rue et à la qualité de l'aspect extérieur des constructions (article 11) |

| Améliorer les espaces publics | Impacts | | Dispositions visant à une mise en valeur ou à une préservation de l'environnement |
|---|---|---|---|
| | Positifs | Négatifs | |
| Aménager et créer des espaces publics | Protection et extension des espaces verts de proximité, permettant d'augmenter les espaces de détente et de convivialité<br><br>Aménagement de nouveaux espaces publics, notamment de places publiques participant à l'animation de la vie des quartiers<br><br>Densification des abords de la place Diderot afin de valoriser cet espace public | | − Mise en place d'une protection des espaces verts privés et des espaces verts publics, localisés au plan de zonage<br><br>− Mise en place d'outils permettant de localiser, sur le plan de zonage, des terrains concernés par l'aménagement d'espaces ou équipements publics en application de l'article L.123-2,c) du code de l'urbanisme<br><br>− Règles de hauteur et linéaires commerciaux aux abords de la place Diderot |
| Valoriser l'interface entre le château et la ville | Amélioration de l'image de la ville par le traitement des abords du château afin d'attirer davantage les touristes<br><br>Attention particulière portée à la composition architecturale des constructions situées en vis-à-vis du château | | − Délimitation d'un secteur particulier (UVc) avec des dispositions particulières (articles 10, 11)<br><br>− Délimitation d'une zone naturelle aux abords du château |
| Traiter les franges et les entrées de ville | Affirmation du rôle de transition paysagère des franges du bois grâce à une meilleure répartition des équilibres entre espaces bâtis et espaces végétalisés<br><br>Prise en compte des fronts bâtis le long du cours Marigny<br><br>Prise en compte des caractéristiques morphologiques du tissu urbain aux franges de la ville, dans les communes de Saint Mandé et de Montreuil<br><br>Rénovation des entrées de villes grâce au maintien de leur dynamisme commercial | | − Règles de densité et d'implantation du bâti spécifiques à la zone UF (articles 7,9)<br><br>− Elaboration d'un plan d'épannelage sur le côté ouest du cours Marigny<br><br>− Obligation d'implantation des constructions en recul et végétalisation (article 7, 13)<br><br>− Délimitation des zones UM, UE et du secteur UVp en corrélation avec le tissu urbain des communes voisines<br><br>− Création de linéaires commerciaux aux abords de la place de la Prévoyance et du Carrefour des Rigollots afin de pérenniser les activités en rez-de-chaussée |

| Maintenir la vitalité économique, commerciale et touristique | Impacts | | Dispositions visant à une mise en valeur ou à une préservation de l'environnement |
|---|---|---|---|
| | Positifs | Négatifs | |
| Conforter le centre ville | Maintien de la vitalité commerciale du centre ville, facteur d'animation et pôle d'attractivité de Vincennes | Saturation des espaces publics et notamment de la voirie, support de déplacements, de livraisons et de stationnements | - Règles de stationnement plus souples pour les petits commerces (article 12)<br>- Interdiction de changement de destination des RdC vers du logement et obligation d'affecter le RdC à de l'activité pour les constructions neuves (article 2, zone UA)<br>- Hauteur des RdC prévue pour pouvoir accueillir une activité (article 10) |
| Soutenir les pôles de quartiers | Conserver des quartiers animés grâce à des commerces de proximité | | - Création de linéaires commerciaux, repérés au plan de zonage, entraînant l'interdiction de changement de destination des RdC en activité vers du logement |
| Renforcer l'offre en matière de services et de bureaux<br>Tirer profit de la proximité du site économique du Bas Montreuil | Adapter l'offre d'emplois offerts sur la commune aux catégories socio-professionnelles résidantes à Vincennes<br>Limiter les déplacements domicile-travail en offrant des emplois sur le territoire communal<br>Renforcer les apports financiers de la commune grâce à la taxe professionnelle | Augmentation des nuisances liées à l'augmentation du nombre d'emploi : stationnement, déplacements<br>Augmentation des risques de nuisances liées à l'implantation de certaines activités<br>Augmentation des conflits d'usage entre les activités et le résidentiel | - Zonage : UE, zone spécifiquement dédiée à l'activité économique<br>- Secteurs UVe, UVp dans lesquels sont favorisées les activités grâce au COS (article 14)<br>- Règles de stationnement pour les bureaux fixées au regard de la proximité des transports en commun (article 12)<br>- Implantation de certaines activités conditionnée au traitement à la source des nuisances (article 2) |
| Tirer profit du potentiel touristique du château | Améliorer la qualité architecturale et urbaine du centre ville pour valoriser l'image de Vincennes | | - Règles de composition des devantures commerciales (article 11)<br>- Délimitation d'un secteur particulier (UVc) avec des dispositions particulières relatives à la qualité architecturale (articles 10, 11) |

| Faciliter les déplacements | Impacts | | Dispositions visant à une mise en valeur ou à une préservation de l'environnement |
|---|---|---|---|
| | Positifs | Négatifs | |
| Adapter la fonction de chaque axe à sa vocation | Densification le long de certains axes structurants | Augmentation des circulations automobiles et des besoins de stationnement | - Règles de hauteurs et de densité spécifiques long des axes structurants (UVp, filets de hauteur) |
| Organiser un meilleur rabattement des circulations douces vers la gare RER et le centre ville<br><br>Améliorer l'interconnexion des différents réseaux<br><br>Améliorer la desserte du quartier est | Encourager l'utilisation des transports en commun pour les déplacements domicile – travail<br><br>Aménagements progressifs de parcours cyclables permettant de rejoindre les pôles attractifs de Vincennes<br><br>Développement des possibilités de stationnement des deux roues en dehors des espaces publics afin de rendre plus attractive et plus sécurisée l'utilisation des deux-roues | Dfficultés de stationnement dans le centre ville | - Règles de stationnement pour les bureaux fixées au regard de la proximité des transports en commun (article 12)<br><br>- Règle spécifique pour l'aménagement de locaux, à l'intérieur des constructions, dédiés au stationnement des deux-roues motorisées et non motorisées (article 12) |
| Donner plus de place aux liaisons piétonnes dans la ville | Aménagement des couvertures du RER en espaces publics afin de faciliter le franchissement de cette coupure urbaine pour les circulations douces | | - Mise en place d'une protection des espaces verts publics à protéger ou à aménager, localisés au plan de zonage |

| Rechercher une plus grande qualité environnementale | Impacts | | Dispositions visant à une mise en valeur ou à une préservation de l'environnement |
|---|---|---|---|
| | Positifs | Négatifs | |
| Améliorer la qualité des paysages | Préservation de l'espace vert au cœur du Cours Marigny et mise en valeur de cet espace par la structuration des fronts urbains qui l'encadre | Légère densification du cours Marigny | - Classement en zone naturelle du Cours Marigny<br>- Achèvement de la structuration du front urbain du côté ouest du Cours Marigny, (article UF10) |
| Améliorer la qualité du cadre de vie dans le respect du principe de développement durable | Amélioration du cadre de vie par la réduction des nuisances sonores liées aux voies du RER<br>Réduction des risques de nuisances par les contraintes imposées pour l'implantation des installations classées<br>Protection des cœurs d'îlots afin d'augmenter les espaces de tranquillité et de verdure<br>Limitation de l'imperméabilisation des espaces bâtis afin d'assurer une infiltration minimum des eaux pluviales | Exclusion de certaines activités relevant du régime des installations classées<br>Possibilités d'évolution très restreintes pour les constructions existantes implantées en cœur d'îlot pouvant engendrer des difficultés d'entretien | - Servitudes d'utilité publique liées aux infrastructures de transport terrestre<br>- Possibilité d'implantation d'installations classées conditionnée par leur nature et leur rôle dans la vie du quartier (article 2)<br>- Localisation au plan de zonage et protection des espaces verts privés (articles 7,13)<br>- Augmentation sensible du coefficient moyen d'espaces verts et maintien d'une partie des terrains en pleine terre (article 13)<br>- Dispositions particulières pour aménager les constructions existantes |
| Poursuivre une politique de collecte sélective des déchets | Obligation de prétraitement de certaines eaux usées afin de ne pas nuire à la gestion des réseaux<br>Poursuite d'une gestion des déchets adaptée aux attentes en matière de développement durable | | - Obligation de prétraitement des eaux usées non domestiques et des eaux de ruissellement des aires de stationnement de plus de 10 places (article 4)<br>- Exigence d'un maintien d'une partie des terrains en pleine terre (article 13)<br>- Obligation de réaliser des locaux pour le tri des déchets et exonération de ces locaux dans le calcul de la SHON (articles 4, 14) |

**Société de Conseil en Urbanisme - Réalisations et Etudes**
1, avenue du Maréchal Foch • 78400 CHATOU • tél : 01.30.09.68.00 • fax : 01.30.71.68.06
mail :scure1@club-internet.fr • http://www.scure.net

Crédits photos